

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL

PROJET DE REQUALIFICATION DE L'ÉGLISE SAINTE-BRIGIDE-DE-KILDARE :

ANALYSE DE LA DÉMARCHE

MÉMOIRE

PRÉSENTÉ

COMME EXIGENCE PARTIELLE

À LA MAÎTRISE EN ÉTUDES URBAINES

PAR

SAMIR ADMO

DÉCEMBRE 2010

UNIVERSITÉ DU QUÉBEC À MONTRÉAL
Service des bibliothèques

Avertissement

La diffusion de ce mémoire se fait dans le respect des droits de son auteur, qui a signé le formulaire *Autorisation de reproduire et de diffuser un travail de recherche de cycles supérieurs* (SDU-522 – Rév.01-2006). Cette autorisation stipule que «conformément à l'article 11 du Règlement no 8 des études de cycles supérieurs, [l'auteur] concède à l'Université du Québec à Montréal une licence non exclusive d'utilisation et de publication de la totalité ou d'une partie importante de [son] travail de recherche pour des fins pédagogiques et non commerciales. Plus précisément, [l'auteur] autorise l'Université du Québec à Montréal à reproduire, diffuser, prêter, distribuer ou vendre des copies de [son] travail de recherche à des fins non commerciales sur quelque support que ce soit, y compris l'Internet. Cette licence et cette autorisation n'entraînent pas une renonciation de [la] part [de l'auteur] à [ses] droits moraux ni à [ses] droits de propriété intellectuelle. Sauf entente contraire, [l'auteur] conserve la liberté de diffuser et de commercialiser ou non ce travail dont [il] possède un exemplaire.»

REMERCIEMENTS

Ce mémoire est le point culminant d'un parcours que je n'aurais pu emprunter sans les conseils, la bienveillance et la générosité de plusieurs personnes de mon entourage personnel et professionnel. Il est l'aboutissement d'une réorientation professionnelle réussie grandement grâce à eux. Je tiens à souligner les contributions du Conseil de Recherches en Sciences Humaines du Canada et du Fonds Québécois de la Recherche sur la Société et la Culture pour les bourses octroyées dans le cadre de cette recherche.

Je remercie chaleureusement mes directeurs Luc Noppen et Lucie K. Morisset qui m'ont encouragé à entreprendre ma maîtrise et qui m'ont guidé tant dans mon cheminement académique que professionnel. Les connaissances acquises en votre compagnie sont incommensurables.

Je désire exprimer toute mon affection à ma famille et mes amis qui m'ont épaulé tout au long de cette aventure. À mes parents et mes sœurs, vos encouragements et votre amour m'ont permis de croire en moi lors des moments difficiles. À ma belle-famille, merci pour les précieux moments au chalet qui m'ont permis de décrocher et de me ressourcer.

À mes très chers amis, Vincent et Cintia, Hélène et Ralph, Ysabelle, Suzanne et Patrick, Colleen et Bruce, Hugues et Julie, Élizabeth et Jean, très peu de mots peuvent décrire ma reconnaissance pour votre amitié et votre support constant. Je vais simplement m'en tenir à dire merci infiniment et au plaisir de partager une bouteille à votre santé.

La personne que je suis aujourd'hui et cet accomplissement ne comptent pour rien sans Michelle, ma chérie. Ton amour inconditionnel et ta constance dans ma vie me donnent la force et le courage de me surpasser dans tout ce que j'entreprends. Ce mémoire t'appartient.

TABLE DES MATIÈRES

LISTE DES FIGURES.....	v
LISTE DES ACRONYMES	vii
RÉSUMÉ.....	ix
INTRODUCTION.....	1
CHAPITRE I	
PROBLÉMATIQUE : SAUVEGARDE DES ÉGLISES ET MILIEUX DE VIE.....	10
1.1 Quoi faire des églises ?	14
1.2 Le logement communautaire au Québec et l'appropriation du milieu de vie.....	19
1.3 La <i>Gentrification</i> : concepts et acteurs sociaux	26
1.4 L'avenir des églises : un enjeu social et économique	28
1.5 Hypothèses de recherche.....	31
1.6 Contexte spécifique : l'église Sainte-Brigide-de-Kildare.....	31
1.6.1 Historique de construction	35
1.6.2 État des lieux en 2005	37
CHAPITRE II	
CADRE THÉORIQUE : L'OUTIL D'EXPERTS ET L'ACTION CITOYENNE	40
2.1 Modèle opérationnel de l'évaluation patrimoniale	41
2.2 L'identité montréalaise et son patrimoine.....	44
CHAPITRE III	
DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE.....	47
CHAPITRE IV	
HISTORIQUE DU PROJET DE SAINTE-BRIGIDE-DE-KILDARE	50
4.1 Une réflexion fondée sur les valeurs intrinsèques à sa mission.....	51
4.2 Les fondations d'un projet : des vocations sociale et communautaire.....	55
4.3 L'élaboration du plan d'action et la mise en œuvre.....	63
4.4 La Phase 1 : ralliement des acteurs	69

4.5	La Phase 2 : vers une sauvegarde et une prise en charge par le milieu	79
CHAPITRE V		
	LA VALEUR D'USAGE ACTUALISÉE DE SAINTE-BRIGIDE-DE-KILDARE	82
5.1	Ses valeurs d'existence	84
5.1.1	Sa valeur d'âge.....	84
5.1.2	Sa valeur d'art	85
5.1.3	Sa valeur de matérialité.....	87
5.1.4	Sa valeur de position	88
5.2	Sa valeur d'usage	90
5.3	De la mise en commun entre expert et citoyen, vers l'appropriation du milieu	93
5.4	La clause patrimoniale	97
	CONCLUSION	100
APPENDICE A		
	Étude de faisabilité pour l'implantation d'un centre communautaire et de l'habitation communautaire abordable sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare.....	107
APPENDICE B		
	Étude architecturale de l'église Sainte-Brigide et de son emplacement	129
APPENDICE C		
	Projet Sainte-Brigide Phase 1 (approuvé par l'arrondissement en juillet 2009).....	147
APPENDICE D		
	Rapport à la paroisse de Sainte-Brigide : <i>Projet de mise en valeur de l'église Sainte-Brigide</i> . Luc Noppen, janvier 2006.....	169
APPENDICE E		
	Offre d'achat et acte de vente du CCSB pour le site de Sainte-Brigide-de-Kildare	176
APPENDICE F		
	Servitude patrimoniale	194
	BIBLIOGRAPHIE	200

LISTE DES FIGURES

Figure	Page
A.1 Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) – Projet de référence (mai 2009)	4
A.2 Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) – Intégration du clocher de l'église Saint-Sauveur.....	5
A.3 La First Presbyterian Church	6
A.4 L'église Saint-Jean-de-la-Croix	7
A.5 La Saint John the Divine.....	7
1.1 Monastère du Bon Pasteur.....	12
1.2 Église Saint-Eugène.....	12
1.3 Église Saint-Eugène.....	13
1.4 Monastère des Carmélites.....	13
1.5 Communauté Milton Parc (Montréal)	22
1.6 Photo aérienne du voisinage (anciennement le quartier Sainte-Marie).....	33
1.7 Photo aérienne du site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare	34
1.8 Vue de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare à partir de la tour de Radio-Canada.....	34
1.9 et 1.10 Implantation (en 1881) de l'église et de la première école Sainte-Brigide (construite en 1845) et photo du premier presbytère (construit en 1878).....	35
1.11 et 1.12 Implantation (en 1912) montrant l'église, le nouveau presbytère (construit en 1908) et la deuxième école (construite en 1895 et démolie par le feu en 1925 – photo à droite)	36
1.13 et 1.14 Photos du presbytère (à gauche) et de la sacristie (à droite) actuels (construits en 1908 et 1928, respectivement)	37
1.15 et 1.16 Photos du baptistère (à gauche) et du monument au Sacré-Cœur (à droite) actuels (construits en 1928 et 1929, respectivement).....	37
2.1 Modèle opérationnel de l'évaluation patrimoniale.....	42

4.1	Plan cadastral proposé (novembre 2008)	65
4.2	Étude architecturale – Parti architectural (avril 2008)	67
4.3	Étude architecturale – Étude de volumétrie (avril 2008).....	68
4.4	Projet préliminaire Phase 1 – Façade boul. René-Lévesque (nov. 2008)	74
4.5	Projet préliminaire Phase 1 – Maquette et photomontage (nov. 2008)	75
4.6	Projet révisé Phase 1 – Façade boul. René-Lévesque (avril 2009)	76
4.7	Projet révisé Phase 1 – Façade rue Champlain (avril 2009).....	77
4.8	Projet définitif Phase 1 – Façade boul. René-Lévesque (novembre 2009)	78
4.9	Projet préliminaire Phase 2 – Étude de volumétrie (août 2009).....	80
4.10	Projet préliminaire Phase 2 – Étude des niveaux (août 2009)	81
4.11	Projet préliminaire Phase 2 – Coupe longitudinale (août 2009).....	81

LISTE DES ACRONYMES

AGRTQ	Association des groupes de ressources techniques du Québec
ASSS	Agence de la santé et des services sociaux
BAnQ	Bibliothèque et Archives nationales du Québec
CCA	Centre canadien d'architecture
CAU	Comité d'architecture et d'urbanisme
CCSB	Centre communautaire Sainte-Brigide
CCU	Comité consultatif d'urbanisme
CDEC	Corporation de développement économique communautaire
CHUM	Centre hospitalier de l'Université de Montréal
CLSC	Centre local des services communautaires
CMP	Comité Milton Parc
CMQ	Commission municipale du Québec
CPE	Centre de la petite enfance
CPM	Conseil du patrimoine de Montréal
CPRQ	Conseil du patrimoine religieux du Québec
FECHIMM	Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain
FOHM	Fédération des OSBL d'habitation de Montréal
FTQ	Fédération des travailleurs du Québec
GIT	Groupe Information Travail
GRT	Groupe de ressources techniques
HLM	Habitations à loyer modique
IPLI	Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance
MAMROT	Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire

MCCCF	Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine
MFA	Ministère de la Famille et des Aînés
MRC	Municipalité régionale de comté
MSSS	Ministère de la Santé et des Services sociaux
OBNL	Organisme à but non lucratif (aujourd'hui, ce terme remplace OSBL)
OMHM	Office municipal d'habitation de Montréal
OSBL	Organisme sans but lucratif (remplacé par OBNL)
PAHM	Programme d'amélioration des maisons d'hébergement
PSL	Programme de supplément au loyer
RISQ	Réseau d'innovation sociale du Québec
R.O.M.E.L. (Le)	Le Regroupement des Organismes du Montréal Ethnique pour le Logement
SCHL	Société canadienne d'hypothèques et de logement
SHDM	Société d'habitation et de développement de Montréal
SHQ	Société d'habitation du Québec
SPLI	Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance

RÉSUMÉ

Ce mémoire examine le potentiel de sauvegarde des églises québécoises au travers de leur requalification en lieux sociaux et communautaires réaffectés au service de la collectivité. Plus spécifiquement, nous explorons leur mise en valeur au travers de l'intégration de logements sociaux et communautaires et de locaux pour des organismes communautaires, le tout ayant comme postulat que les églises de quartier peuvent de nouveau jouer un rôle central dans la communauté. D'une part, l'assise de cette approche réside dans l'idée que de telles interventions contribuent à la pérennisation de la mission de l'Église de venir en aide aux moins nantis de notre société. D'autre part, le processus entrepris par des intervenants sociaux et étatiques dans le cadre de ce type de requalification constitue une alternative à la demande de classement patrimonial en vue de la sauvegarde des lieux de culte. Afin de valider ces hypothèses, nous avons analysé la démarche employée lors du projet de mise en valeur de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, sise dans le quartier Centre-Sud à Montréal. Notre étude a démontré qu'au-delà de la finalité, soit la sauvegarde des lieux de culte, un transfert d'appropriation s'articulant autour de l'actualisation de la mission paroissiale s'opère entre les paroissiens et les futurs usagers.

Mots-clés : Lieux de culte, église, logement social, logement communautaire, organisme communautaire, sauvegarde, conversion, requalification, appropriation

INTRODUCTION

« Le patrimoine religieux, grand héritage légué aux Québécois par l'histoire, est aujourd'hui menacé. » (Simard, 1998 : 9). Aujourd'hui, nous pouvons affirmer qu'en général la conservation du patrimoine bâti est une préoccupation pour la société québécoise et par extension, pour les diverses administrations publiques – comme en témoignent les sections sur le patrimoine du Plan d'urbanisme de la Ville de Montréal. Ceci n'est ni révélateur d'une spécificité ni surprenant sur le plan social. Les Québécois, au même titre que n'importe quel autre peuple, considèrent que le legs d'une trace historique est un devoir et une responsabilité envers les générations futures. La réalité québécoise, et surtout montréalaise, demeure que derrière la simplicité et l'évidence de cet énoncé se cache une histoire fort tumultueuse qui représente plus de trente ans de combats menés, en un premier temps, par des groupes de sauvegarde (Drouin, 2005) et, plus récemment, par des instances gouvernementales et des administrations municipales.

Depuis les années 1960, Montréal est de loin la ville québécoise qui a été la plus touchée, voire blessée, par l'assaut des promoteurs immobiliers, surtout ceux qui devaient contribuer à la propulser dans son ère moderne sous l'administration du maire Jean Drapeau. Aujourd'hui, la protection de certains bâtiments et le statut patrimonial conféré à certains quartiers de la ville viennent en aide aux efforts de protection, mais pourraient s'avérer insuffisants lorsqu'on considère le danger qui guette les églises québécoises.

La religion catholique, faisant face à une vague d'abandon dans le monde occidental, est confrontée à une diminution dramatique et constante du nombre de pratiquants. Au Québec, comme ailleurs, ceci a pour effet de remettre en question le parc immobilier ecclésial en ce qui a trait à son utilisation et sa conservation pour le culte et, par extension, à sa sauvegarde comme patrimoine architectural s'il n'est pas habité par d'autres usages. Dans les faits, le Québec comptait plus de 2 755 lieux de culte en 2004, dont la majeure partie est catholique (2 025 lieux). Parmi ces chapelles ou églises catholiques recensées, le tiers a été fermé entre 1995 et 2003 et l'on prévoit que cette proportion atteindra la moitié au cours de cette première décennie du 21^e siècle (Noppen et Morisset, 2005c). Cette situation ne découle pas d'un manque de volonté de la part de l'Église autant que du problème financier engendré par

les coûts associés à l'entretien et le maintien de ses bâtiments. Cette constatation est, elle aussi, peu surprenante puisque le sujet de la conservation de nos églises est un sujet qui anime des débats sur les scènes sociales et scientifiques de plusieurs pays, que ce soit en Europe occidentale ou en Amérique du Nord (Morisset, Noppen et Coomans, 2006).

La première question qui s'impose est : pourquoi devons-nous intervenir à l'égard d'un cadre bâti dont l'usage présente de moins en moins d'intérêt pour une société qui se veut volontairement laïque ? Dans un tel contexte, n'est-il pas normal d'abandonner les symboles matériels et immatériels d'une croyance qui est en perte de vitesse ? La réponse réside dans le fait que les églises québécoises représentent une part importante du patrimoine bâti du Québec étant donné le lien intime qui existe entre son développement social et l'occupation de son sol au fil de son histoire. « Ces églises ont profondément et durablement marqué le développement rural et urbain ; elles distinguent le paysage construit des villes et des villages, dont les paroisses ont délimité les territoires, et imprègnent l'imaginaire collectif des habitants et de leurs visiteurs. » (Morisset et Noppen, 2005a : 119).

De plus, nous devons considérer la contribution financière du peuple québécois à l'édification de ce parc immobilier ecclésial en nous rappelant que, jusqu'à la modification de la Loi sur les fabriques en 1965, l'Église pouvait financer les constructions, et leur entretien, en taxant les citoyens (Morisset, 2006) – soulignons que cette modification à la loi annule « la taxe d'église » (nommée la répartition à l'époque) à partir de 1965 tout en maintenant les droits de taxation préalablement établis (Noppen et Morisset, 2005c). À ce titre, en considérant que la conservation de ce patrimoine architectural s'avère nécessaire sur le plan identitaire, et qu'il s'agit d'une certaine façon d'une redevance au peuple québécois, alors comment l'assurer tout en évitant que des contraintes économiques deviennent un obstacle majeur et un fardeau fiscal pour la collectivité ? En d'autres mots, il faut éviter de revenir à un cadre de financement similaire à celui qui a été durement jugé et aboli lors de la Révolution tranquille, ce qui créerait un paradoxe et engendrerait une frustration alimentée par la mémoire d'une époque révolue.

Ainsi, les questions de recherche préliminaires découlent d'une réflexion sur deux des éléments clés constituant ce problème auquel est confrontée la société québécoise : comment assurer la survie de cette architecture témoin du passé et comment augmenter le niveau d'appropriation réelle par la collectivité pour éviter la perte sur le plan identitaire, qui serait engendrée par sa disparition. À cet égard, la logique, voire le réflexe, veut que ces lieux soient conservés tels des artefacts dans une ville-musée. Cette option est sans avenir puisque l'Église n'a pas les moyens financiers requis et ni l'État ni la collectivité ne voudront assumer les frais d'une telle entreprise à moins d'une plus value sur les plans social et communautaire. Cet énoncé est illustré par le nombre, sans cesse croissant, de dissolutions de paroisses et de ventes d'églises.

Cela dit, notre discussion est orientée vers les églises en milieu urbain, et surtout celles des quartiers centraux des grandes villes où l'on en trouve en forte concentration. Nous ne traitons pas non plus des églises qui jouissent d'un classement patrimonial gouvernemental et pour lesquelles des fonds sont dédiés pour l'entretien ou le maintien. À ce titre, il est pertinent de souligner que l'on peut répartir les églises du Québec en deux catégories, soit « [...] 40 % du parc immobilier ecclésial dont on souhaiterait la mise en patrimoine [...] et pour lequel l'apport de fonds publics serait justifié, ce qui laisse un groupe de 60 % des bâtiments-églises disponibles pour des interventions moins encadrées (ce qui peut aller jusqu'à la démolition). » (Noppen, 2006 : 284-285).

Les notions de plus value et d'appropriation nous mènent vers un questionnement sur les usages qui sont susceptibles de les assurer, ainsi que sur les mécanismes dont nous disposons en tant que société pour sauver nos églises. Donc, quels sont les moyens mis à la disposition des citoyens pour sauvegarder et s'approprier leur patrimoine ecclésial, outre le recours à une demande de classement patrimonial et l'abandon aux promoteurs privés, avec l'espoir que la conservation soit respectueuse du lieu ?

Nous pouvons en effet recourir au classement patrimonial qui remet le fardeau fiscal au gouvernement provincial – notons qu'une reconnaissance au niveau municipal ne confère qu'un statut d'intérêt patrimonial et ne comporte pas une disponibilité de fonds suffisants pour répondre à l'ensemble des besoins. Quoique cette stratégie ait été efficace dans plusieurs

dossiers, dont celui du monastère des carmélites que nous abordons brièvement dans le premier chapitre, elle demeure difficile à mettre en œuvre au travers de l'action citoyenne, d'autant plus que l'attribution d'un statut ne peut à elle seule redonner une valeur d'usage à un bâtiment désaffecté.

En contrepartie, nous pouvons nous fier au domaine privé pour venir en aide, mais les intérêts pécuniaires risquent d'être préconisés au détriment du patrimoine et les interventions peuvent s'avérer destructrices et non compatibles avec la notion de sauvegarde. Pour un promoteur privé, la plus value d'une église réside dans la valeur de son sol (donc dans sa démolition), et ce, surtout dans les quartiers centraux où la valeur marchande peut être accrue substantiellement par une construction neuve. En revanche, la démolition n'est pas toujours une finalité et, même si l'on peut débattre de la qualité de certains projets de recyclage, il y a parfois une figure ecclésiale résiduelle que certains jugeraient suffisante – cette trace n'évoque pas toujours la mémoire du lieu puisqu'il s'agit souvent de façadisme.

Les enjeux économiques sont parfois aussi importants lors d'interventions gouvernementales. À cet effet, rappelons la décision de démolir l'église Saint-Sauveur quasi totalement¹, sise à l'intersection de la rue Saint-Denis et de l'avenue Viger Est, pour faire place à l'un des pavillons du nouveau Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) – en juillet 2009, le CHUM annonce son intention de ne maintenir que le clocher en reconstruisant la flèche d'origine (fig. A.1 et A.2). L'alternative à la démolition requiert donc que l'on envisage des usages susceptibles de garantir la pérennité des églises qui, comme nous le verrons dans la problématique, sont peu nombreux à cause de leurs volumétries et surtout leur concentration sur un territoire donné.

¹ En 2006, le CHUM a mandaté la firme d'ingénierie Dessau Soprin pour élaborer un rapport sur l'état des lieux et pour estimer les coûts des travaux nécessaires pour intégrer l'église au projet hospitalier. Le coût total était estimé à environ 14,2 millions de dollars (excluant les taxes et les honoraires des professionnels). (Dessau Soprin, 2006)

Figure A.1 Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) – Projet de référence (mai 2009)



Source : site internet du Centre hospitalier de l'Université de Montréal. Consulté décembre 2009

Figure A.2 Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM) – Intégration du clocher de l'église Saint-Sauveur



Source : site internet du Centre hospitalier de l'Université de Montréal. Consulté décembre 2009

Pour la question de l'appropriation, nous évoquons le manque d'accès réel au patrimoine pour toutes les classes économiques. Il est certain que la collectivité bénéficie de la conservation du patrimoine bâti en tant que spectatrice, mais la sauvegarde du patrimoine bâti au travers de l'habitation semble réservée aux mieux nantis (surtout sous la forme de condominiums) – à notre avis, l'habitation constitue la forme ultime que l'appropriation puisse prendre et nous en discutons dans la problématique. La vague de conversion de bâtiments résidentiels et industriels patrimoniaux en résidences privées a même envahi les églises. Pour n'en nommer que trois, soulignons les conversions en condominiums des églises First Presbyterian Church, Saint-Jean-de-la-Croix et Saint John the Divine (fig. A.3, A.4 et A.5). Les effets qui se sont avérés plus ou moins efficaces sur les plans architectural et financier ont néanmoins révélé le potentiel de développement que possède le site d'une église.

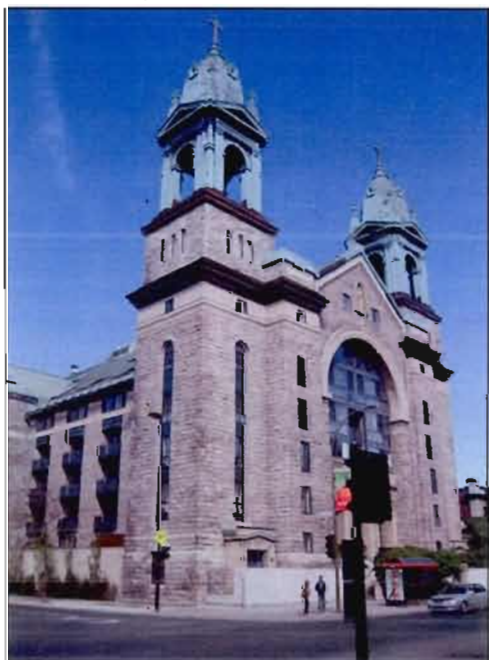
Nous proposons donc que le logement communautaire, qui comporte une forte plus value sociale et économique, offre le cadre requis pour assurer une appropriation équitable tout en perpétuant la mission socio-communautaire qui est intrinsèque à l'Église et constitue, outre le patrimoine bâti, le véritable legs des communautés religieuses. Une précision est de mise sur l'énoncé précédent. Notre proposition de conversion en habitation exclut les églises elles-mêmes puisque de leur intégrer des logements s'avère une entreprise inefficace sur les plans architectural et financier à cause du cadre subventionnaire pour le logement communautaire présentement en vigueur au Québec – nous explorerons la justification de cette limite dans la problématique. À titre d'exemple, on pourrait convertir le presbytère en logements, construire de nouvelles unités sur le terrain inexploité et utiliser l'église comme salle communautaire. L'effet recherché par l'intégration résidentielle sur un site donné est donc d'habiter les lieux tout en introduisant un nouvel usage dans l'église de manière à assurer une conservation durable. C'est dans un tel cas de figure que les bénéfices seraient à la fois sociaux, culturels et financiers.

Figure A.3 La First Presbyterian Church



Construite en 1910 et convertie en 24 condominiums en 1985 (3640, rue Jeanne-Mance, Montréal).
Photo : Samir Admo

Figure A.4 L'église Saint-Jean-de-la-Croix



Construite en 1910 et convertie en 59 condominiums en 2003 (6651, boulevard Saint-Laurent, Montréal).
Photo : Samir Admo

Figure A.5 La Saint John the Divine



Construite en 1929-1937 et convertie en 18 condominiums en 2008 (960, rue Moffat, Montréal).
Photos : Samir Admo

Ainsi, le questionnement préliminaire nous mène vers un sujet qui n'est pas exploré en recherche, soit la sauvegarde des lieux de culte tout en rendant le patrimoine plus accessible aux ménages à revenus faibles et moyens par l'entremise du logement communautaire. Pour

ce faire, nous explorerons l'axe de recherche suivant : conserver les « domaines » des églises et asseoir leurs vocations sociale et communautaire, d'une part, à travers la conversion de certains de leurs bâtiments non utilisés en logements communautaires et, d'autre part, à travers la requalification de leurs terrains en y construisant de nouveaux logements communautaires. Nous visons donc la démonstration que la vocation sociale des lieux de culte ne se perd pas à travers d'un tel geste et que la sauvegarde du patrimoine religieux doit avoir une vocation sociale qui va au-delà de la simple conservation de la coquille, dégageant ainsi des retombées positives sur le plan humain.

Ce mémoire tentera de répondre à cet objectif au travers de l'exploration et l'étude d'un moyen d'intervention sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, sise dans le quartier central Centre-Sud à Montréal, dont l'élaboration et la mise en marche ont été initiées par la communauté. Le bénéfice marginal, et cela constitue l'objectif sous-jacent, est de déterminer si le moyen étudié peut combler le vide entre le recours au classement patrimonial et l'abandon aux promoteurs, deux processus sur lesquels le citoyen a très peu de contrôle. Par extension, nous débattons si le cas étudié offre une bonne alternative à la lutte pour demander le classement des sites sans statut patrimonial, en vue de leur sauvegarde.

Avant d'aborder notre propos, il est important de souligner que l'axe de cette recherche peut être appliqué aux couvents, surtout en ce qui a trait à l'accessibilité aux ménages aux revenus faibles et moyens. Cette discussion traite des églises, car, quoique faisant face à une vague similaire d'abandon, le parc immobilier conventuel n'est pas aussi menacé par la démolition que les églises, si ce n'est que parce qu'un couvent constitue un cadre bâti plus facile à convertir en habitations. Par extension, la menace pour les couvents provient principalement des promoteurs privés, qui convoitent ce type de bâti pour la plus value économique qu'il offre une fois converti en condominiums.

CHAPITRE I

PROBLÉMATIQUE : SAUVEGARDE DES ÉGLISES ET MILIEUX DE VIE

En ce qui concerne le grand public, les débats actuels sur l'avenir des églises québécoises sont centrés sur leurs existences en tant que monuments témoins de l'histoire, mais il faut plutôt qu'ils traitent de leurs usages pragmatiques durables, ainsi que des bénéfices qui en découleraient. Le type d'intervention envisagé dans cette recherche répond à ce souhait et vise la collectivité comme bénéficiaire cible. De plus, le contexte de pénurie de logements abordables dans lequel Montréal est plongée depuis la fin des années 1990 et le nombre grandissant de transformations de bâtiments patrimoniaux, résidentiels et industriels, en condominiums luxueux, constituent le cadre parfait pour une telle exploration. Ainsi, le traitement proposé requiert une exploration multidisciplinaire et une compréhension :

- des enjeux pragmatiques de la sauvegarde et de la conversion des lieux de culte ;
- du logement communautaire dans le contexte québécois et surtout de la plus value sociale et communautaire qui en découle ;
- de la *gentrification* et surtout des acteurs impliqués dans ce phénomène.

En introduction à ce mémoire, nous avons proposé que l'habitation puisse être l'expression ultime de l'appropriation du patrimoine, ce qui semble sous-entendre un paradoxe. D'une part, nous défendons l'appartenance à la collectivité et, d'autre part, nous suggérons une prise en charge par un sous-groupe à condition qu'il appartienne à une classe économique spécifique, voire les ménages ayant des revenus faibles ou moyens. Nous débattons de la validité de cette contradiction dans le chapitre d'analyse et de discussion (le cinquième chapitre), mais nous considérons qu'il est pertinent d'aborder les thèmes du logement communautaire au Québec et de la *gentrification* (de façon générale). Ces deux cadres constituent des éléments qui nous permettent d'assoir la notion de conservation du patrimoine religieux au travers du développement de logements communautaires. De plus, nous ne pouvons pas aborder les notions de plus value sur les plans social et communautaire sans explorer son pendant qui guette les domaines des églises, soit un phénomène sous-jacent à la privatisation, et possiblement la démolition, des lieux de culte, ce qui se traduit par une plus value financière.

Notre approche est justifiable par le succès de certains projets de conversion, notamment celui de la Coopérative du Monastère du Bon Pasteur², sise au 100, rue Sherbrooke Est à Montréal (fig. 1.1). En y intégrant une coopérative d'habitation et des locaux pour des organismes à but non lucratif, tels que les bureaux d'Héritage Montréal, on lui a conféré un caractère communautaire et culturel tout en assurant sa conservation. Un deuxième exemple est la requalification du site de l'église Saint-Eugène (3500, rue Beaubien, Montréal) que l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM) a converti en complexe résidentiel pour personnes âgées en légère perte d'autonomie. Deux bâtiments abritant 163 logements contournent l'église et le presbytère, dont la nef sert comme salle à manger et espace commun pour les résidents (fig. 1.2 et 1.3). Un troisième exemple est le cas de figure qu'aurait pu être le monastère des carmélites, sis au 301-305, avenue du Carmel à Montréal (fig. 1.4). Selon un projet déposé par des promoteurs immobiliers en 2005, la coquille aurait été conservée pour la collectivité laissant le bénéfice de l'appropriation aux propriétaires de logements luxueux – les religieuses avaient mis leur monastère en vente en 2004.

Imaginons un instant que Le Carmel et ses dépendances, qui occupent une superficie de 4 000 mètres carrés (m²), soient convertis en une coopérative d'habitation, et que son immense espace vert de 12 000 m² soit converti en parc urbain accessible à tous – la superficie du terrain est d'ailleurs suffisante pour accueillir de nouvelles constructions si le besoin se manifestait. Le résultat : sauvegarde d'un complexe fabuleux animé par une vocation sociale qui répond aux besoins actuels de notre société. Les bénéficiaires : d'une part, les ménages à faible revenu qui pourraient s'y établir et, d'autre part, la collectivité qui profiterait de la beauté d'un nouveau parc urbain. Le dossier du Carmel étant réglé par le maintien des religieuses en ce lieu suite à son classement en tant que monument historique³, cet exemple est utilisé comme cas de figure.

² Une fiche descriptive du monastère du Bon Pasteur peut être consultée sur le site internet de la Société d'habitation et de développement de Montréal (promoteur et maître d'œuvre du projet de conversion). En plus d'un bref historique des bâtiments, on y retrouve une description détaillée des travaux de transformation. (En ligne, http://www.shdm.qc.ca/shdm/fr/realisation.php?sous_section=D&PHPSESSID=98161d1c060fad0e255127b8d30c286)

³ L'avis de classement du Carmel et son éligibilité à des fonds publics pour sa conservation et son maintien comme lieu de culte avaient été annoncés en février 2006 (Champagne, 2006). Le 6 octobre 2009, la ministre Christine St-Pierre accorde plus de 23 M\$ pour la restauration de 126 bâtiments religieux, dont une aide financière de 3 285 000 \$ au monastère (Ministère de la Culture, Communications et Condition féminine (MCCCF), 2009).

Figure 1.1 Monastère du Bon Pasteur



Construit en phases entre 1846 et 1903 et converti en 1985-87 (100, rue Sherbrooke Est, Montréal).
Photos : Samir Admo

Figure 1.2 Église Saint-Eugène



Construite en 1954 et convertie en 2006 (3500, rue Beaubien Est, Montréal).
Photo : Samir Admo

Figure 1.3 Église Saint-Eugène



Source : site internet Bing Maps

Figure 1.4 Monastère des Carmélites



Construit en 1895-96 et classé monument historique en 2006 (301-351, avenue du Carmel, Montréal).
Source : site internet Bing Maps

1.1 Quoi faire des églises ?

Nous n'aborderons pas ce sujet en discutant de la patrimonialisation des lieux de culte de façon générale, et de leur valeur historique pour la collectivité, ou en débattant du fardeau financier qui menace leur pérennité. Nous allons plutôt nous attarder sur des notions théoriques et des solutions pratiques, dont certaines ont été mises en œuvre, dans le but d'en dégager les retombées sociales. Ainsi, nous traiterons d'usages potentiels et des réflexions sous-jacentes à leur considération pour l'avenir des églises. Cette approche semble faire abstraction d'un volet que certains chercheurs et citoyens peuvent considérer important, voire primordial, pour le développement du sujet de recherche proposé.

La justification pour cette omission relève plutôt de la notion du fait accompli et de la volonté de se tourner vers le futur. Nous savons que les églises sont vides, qu'elles coûtent cher à entretenir, que leur valeur économique réside davantage dans la valeur marchande des terrains qu'elles occupent et que les promoteurs immobiliers n'attendent qu'un moment de faiblesse pour les raser au profit de constructions neuves et lucratives, surtout dans les quartiers centraux. Le simple maintien des églises comme monument historique ne produit pas de retombées financières sur le plan économique à moins que ce soit dans une perspective touristique, mais ceci nous ramène aux coûts et aux sources de financement et, par extension, au fardeau qui serait assumé par la collectivité. Néanmoins, nous nous référerons à certains auteurs qui mettent de l'avant des arguments et des principes selon lesquels une sauvegarde serait non seulement efficace, mais aussi durable.

Ainsi, nous entamons notre réflexion en nous référant au début des années 1980 où « [...] les efforts poursuivis par les groupes de sauvegarde et l'impact des campagnes médiatiques ne furent pas sans influence sur le moratoire concernant la démolition des églises, d'abord officieusement respecté puis annoncé publiquement. La sauvegarde des églises, même leur recyclage, devenait une solution possible [...] » (Drouin, 2005 : 223). Dès lors, le gouvernement provincial s'implique officiellement dans la lutte et la Commission des biens culturels du Québec entame une réflexion sur l'avenir du patrimoine religieux, qui a mené entre autres, à l'habilitation des municipalités « [...] à protéger par leur propre pouvoir, des immeubles ou des lieux d'intérêt. » (Conseil du patrimoine de Montréal (CPM), 2005 :

Annexe 2, p. 1). Ce premier pas aboutit en une multitude d'études et de publications dont celle de Jean Simard, *Le patrimoine religieux au Québec*, parue en 1998. Dans cet ouvrage, l'auteur fait part d'une série de principes et d'orientations ayant comme but d'assurer la sauvegarde et la pérennité de ce patrimoine populaire. Les orientations proposées trouvent leurs assises dans quatre principes : l'appropriation par les citoyens, la formation des cadres locaux, l'éducation des jeunes et l'interprétation *in situ*. En fait, Simard, agissant au nom de la Commission, propose un cadre de travail et d'action qui met le citoyen au centre de l'effort de conservation :

Les Églises, l'État, les municipalités, les universités, les musées, les communautés chrétiennes et juives, tous ces acteurs doivent participer à l'effort qui consiste à préparer l'avenir du patrimoine religieux. En bout de piste toutefois, ce sont les citoyens qui assumeront et s'approprieront cet héritage dès lors qu'ils le reconnaîtront comme leur appartenant. Il importe ainsi de privilégier les communautés locales pour faire vivre le patrimoine religieux, en l'habitant, en l'utilisant, en l'admirant. (Simard, 1998 : 49)

L'application de ces principes aux problèmes entourant le patrimoine religieux architectural est illustrée en deux orientations et se traduit par un fardeau financier pesant lourd sur les épaules des citoyens. En fait, il proposait que le gouvernement vienne en aide aux citoyens à qui l'on confiait la responsabilité, et même le devoir, de la conservation et la restauration des lieux de culte, et non l'inverse. « Ce sont les citoyens qui, en dernière analyse, assumeront ou renieront l'héritage du patrimoine religieux bâti. En tout état de cause, ils auront besoin de l'aide publique, qu'elle soit municipale ou nationale [...] » (Simard, 1998 : 50) – faisant ici référence à la nation québécoise. La proposition allait même jusqu'à suggérer que la reconduction du programme gouvernemental d'aide à la restauration devrait inclure des mesures incitatives, telles que « [...] offrir aux citoyens des avantages fiscaux comparables au Fonds de solidarité du syndicat FTQ, c'est-à-dire en reconnaissant ces contributions à un régime enregistré d'épargne-retraite. » (Simard, 1998 : 50). Toutefois, cette proposition concernait les lieux de culte encore actifs. Pour ceux qui ne servaient plus à cette époque, on recommande des affectations à des fins culturelles, sociales et communautaires, mais sans précision sur les types et sans mention d'aide financière. Pour ce qui est des lieux restants, ceux « [...] qui représentent un poids financier parce que peu de fidèles y contribuent. »

(Simard, 1998 : 50), il était possible d'envisager une mixité de vocations, soit religieuses et civiles.

De toute évidence, cette stratégie n'a pas produit les résultats souhaités – rappelons que le tiers des lieux de culte catholiques ont fermé entre 1995 et 2003. Par contre, il y avait là les germes de l'idée d'appropriation par la collectivité ainsi qu'une ouverture vers une cohabitation éventuelle de fonctions différentes. À vrai dire, ces types de propositions semblent en contradiction avec un contexte social où l'abandon de l'église par la population est en croissance. Au moment de leur formulation, elles font plutôt preuve d'un geste radical pour sauver un patrimoine, d'autant plus que le souvenir des démolitions d'églises était encore frais dans la mémoire collective.

Depuis les années 1980, plusieurs universitaires et professionnels œuvrant dans les domaines de l'architecture et l'urbanisme se sont prononcés sur le patrimoine religieux du Québec. Les ouvrages de Luc Noppen et Lucie K. Morisset, dont le concept d'évaluation patrimoniale fondé sur les valeurs d'existence et les valeurs d'usage sera abordé dans le cadre théorique, nous offrent un cadre de réflexion implicitement lié au sujet à l'étude. Nous explorons ici certaines de leurs conclusions sur des cas de conversions d'églises, notamment sur des usages pragmatiques – soulignons que des exemples des conversions qui sont discutés dans la présente section ont été menés avec succès. Commençons par un usage qui ne requiert pas beaucoup de transformation : une bibliothèque. Cette solution est logique et facile à réaliser sauf pour certains problèmes d'éclairage qui requièrent des ajouts d'équipement, mais qui n'affectent pas la structure. De plus, la nature de l'activité est très compatible avec les fonctions de culte, ouvrant ainsi la voie au recyclage partiel. Un autre avantage est le facteur de proximité spatiale aux citoyens que partagent les églises et les bibliothèques.

Deux autres usages partagent ce même facteur, soit les centres communautaires et les plateaux sportifs. Dans le premier cas, il s'agit d'une transition logique surtout en ce qui a trait à un contexte de laïcité. De plus, les coûts de conversion peuvent être maintenus à un minimum vu la simplicité des besoins pour une telle activité. Dans l'autre cas, la conversion est facile tant qu'il n'y a pas beaucoup de colonnes (c'est nettement plus facile dans les églises contemporaines), mais ce type d'opération peut s'avérer coûteux étant donné les

modifications à apporter (installation d'un recouvrement de plancher en bois, douches, etc.). Ces trois usages possèdent une caractéristique commune, soit leur application en milieu rural ou urbain. Par contre, ce n'est peut-être pas applicable partout dans le contexte montréalais, où il y a déjà une infrastructure assez bien développée et où l'on retrouve un grand nombre d'églises les unes à proximité des autres – nous référons ici au risque de saturation qui pourrait mettre en péril la viabilité de certaines interventions. Il existe deux options qui se prêtent mieux au contexte urbain, soit les salles de spectacles et les musées. En revanche, les deux représentent des coûts de transformation très élevés puisqu'elles requièrent des ajouts d'espace (techniques, d'entreposage). De plus, dans le cas des musées, il y a la problématique de conservation des œuvres qui nécessitent peu de lumière (ce qui se traduit par la condamnation des fenêtres, donc des vitraux s'il y en a) et un contrôle du taux d'humidité (qui n'est normalement pas une priorité dans une église).

Le dernier usage à considérer est celui du logement privé (les condominiums) que Noppen et Morisset caractérisent comme étant la forme ultime de la privatisation des lieux de culte – quoique nous ne considérons pas la conversion des églises en logements communautaires, soulignons que ce type d'habitat est aussi une forme de privatisation, mais qui est considérée plus acceptable socialement parlant. Les auteurs proposent que plusieurs problèmes minent la faisabilité et le succès d'une telle transformation. Les coûts d'entretien (d'un toit en cuivre ou d'un clocher) risquent d'engendrer l'élimination de certaines caractéristiques architecturales qui définissent le bâtiment. Ceci aurait pour effet de mettre en danger la figure ecclésiale que le projet de conversion tente de sauvegarder. De plus, les enjeux de la conservation peuvent entrer en conflit avec la viabilité financière et, par extension, la pérennité du patrimoine. En fait, selon les deux chercheurs, le problème sous-jacent demeure la transformation d'un certain nombre de mètres cubes en mètres carrés. Ils font référence ici à la configuration et au volume qui sont propres à une église et qui sont en contradiction avec l'ajout d'étages requis pour la densification résidentielle (puisque la structure d'une église n'est pas conçue pour porter des étages supplémentaires), et ce, même si le promoteur réussit à contourner les problèmes de financement. À titre d'exemple supplémentaire, considérons un problème simple comme l'alignement des fenêtres suite à une telle opération.

Conséquemment, la transformation d'une église doit s'appuyer sur des fondements tant théoriques que pragmatiques. Xavier Greffe propose quatre principes qui permettent de faire des choix viables et durables et qui font le pont avec la notion d'appropriation. Premièrement, « pas de monument sans usage », donc il faut dresser une liste des usages possibles pour un édifice qui, en plus d'être compatibles avec l'espace en question, offre une valeur ajoutée quant à l'entretien et la bonne conservation de l'édifice. Les degrés de complication varient selon le niveau d'activité culturelle qui demeurerait en place et selon la compatibilité des usages ajoutés. Nous pouvons nous retrouver très rapidement avec des conflits qui mettent en jeu l'existence même du lieu. Ultimement, si l'église est reconnue monument historique et que la réutilisation logique devienne le tourisme culturel, alors cela impliquerait « [...] que le monument soit protégé et qu'il existe une politique de conservation appropriée, une double condition réalisée dans un petit nombre de pays. » (Greffe, 2006 : 188).

Le deuxième principe, soit « préserver les retours d'usage et les usages ultérieurs », fait appel à un retour envisageable de l'ancien d'une manière concrète ou symbolique. Cette éventualité est bien sûr rattachée aux lieux où l'activité culturelle n'est pas définitivement disparue. Le bienfait principal d'une telle intervention est le maintien du souvenir du lieu. En fait, même habitée par un autre usage, l'église perdure et demeure fidèle à son passé d'où la réussite de l'effort de conservation. Troisièmement, il est déconseillé de déterminer le nouvel usage sans dialogue social. Ce principe met en relation deux groupes qui forment un partenariat. Le premier partenaire est considéré comme externe puisqu'il est représenté par des instances administratives centrales et/ou locales et par la communauté pour qui l'église a une signification culturelle ou territoriale. Le deuxième partenaire, l'interne, est constitué des futurs utilisateurs. La bonne entente, et il est important qu'elle soit durable, est déterminante pour le succès de la conservation, sans quoi le geste est futile en plus d'être inefficace.

Le dernier principe, découlant du troisième, est : « pas de réutilisation sans projet commun ». Greffe réfère, ici, aux motivations qui mènent à la conservation. Il évoque des cas où « [...] les arguments pour la conservation et la valeur d'existence l'ont emporté sur ceux en faveur de la valorisation et des valeurs d'usage. » (Greffe, 2006 : 192). Il s'agit ici d'une opposition fondamentale qui est au cœur de plusieurs débats parmi les défenseurs du patrimoine, où

certain préconisent l'approche de la valorisation et de la considération pour les valeurs d'usage comme étant la meilleure avenue pour le patrimoine.

1.2 Le logement communautaire au Québec et l'appropriation du milieu de vie

Le Montréal que nous connaissons aujourd'hui est en partie le produit d'une série d'événements qui ont interrompu sa transformation en métropole de renommée mondiale, projet grandiose qui fut le rêve du célèbre maire montréalais Jean Drapeau au cours des années 1960 et 1970. En effet, dès son retour à la tête de l'administration publique montréalaise en 1960⁴, le maire Drapeau entreprit une panoplie de projets urbains qui devaient propulser Montréal dans l'ère de la modernité. L'un de ces objectifs était de sortir la ville, une fois pour toutes, d'un ralentissement économique qui la hantait depuis la Crise économique de 1929 et qui fut accentué par la Deuxième Guerre mondiale, et ce, sans mentionner que Toronto prenait de plus en plus de place sur la scène économique canadienne.

Les grands projets d'expansion du centre-ville signalés, entre autres, par l'élargissement du boulevard Dorchester en 1955⁵ et ce qui semblait être une indifférence de la part de l'administration Drapeau vis-à-vis du problème du logement à Montréal, furent des événements précurseurs pour la vague d'opposition qui envahira la ville au cours des années 1970. En mars 1955, la déclaration d'opposition du maire Drapeau à la construction des Habitations Jeanne-Mance⁶ (des habitations à loyer modique) envoya un message clair sur l'avenir des logements locatifs au centre-ville de Montréal ; en fait, il s'opposait « [...] à toute nouvelle construction résidentielle dans la zone centrale. » (Choko, 1995 : 39). De plus, le regain économique engendré par l'Exposition universelle de 1967, un des projets du maire Drapeau, fut de courte durée et aussitôt l'exposition terminée, l'économie montréalaise stagna de nouveau (Drouin, 2005). C'est dans ce contexte que se manifestèrent en 1970, en

⁴ Jean Drapeau était maire de Montréal de 1954 à 1957 et ensuite de 1960 à 1986.

⁵ En 1987, le boulevard Dorchester a été renommé boulevard René-Lévesque entre les avenues Atwater et De Lorimier. L'appellation originale est maintenue à l'ouest de l'avenue Atwater, jusqu'à l'avenue Melville qui longe le parc Westmount.

⁶ Les Habitations Jeanne-Mance ont été construites entre 1957 et 1959, au cours du mandat du maire Sarto Fournier. Durant l'Exposition universelle de 1967, les membres de l'équipe du maire Drapeau les montrèrent aux dignitaires étrangers « après s'être violemment opposés à la réalisation de ce projet tout au long des années 1950 » (Choko, 1995 : 16).

un premier temps, le mécontentement des résidants du centre-ville qui voyaient leurs quartiers démolis l'un après l'autre au passage des promoteurs et, en un deuxième temps, le front commun pour la lutte de sauvegarde du patrimoine.

Drouin considère l'année 1973 comme étant le moment critique où une partie de la population montréalaise a semé l'idée d'une nouvelle identité qui la caractérisera jusqu'à nos jours. En fait, la démolition de la maison Van Horne en septembre 1973, considérée comme la goutte qui a fait déborder le vase⁷, ainsi que les luttes pour promouvoir le logement social ont éveillé un sentiment collectif d'appartenance au cadre bâti montréalais – la démolition de la maison Van Horne « [...] fit prendre conscience aux citoyens que l'élégance traditionnelle du bâti montréalais pouvait être en tout temps la proie des convoitises de n'importe quel promoteur. » (Marsan, 1994 : 385). Aujourd'hui, les traces de cette lutte font partie du quotidien des Montréalais tant en matière d'architecture que d'urbanisme et est portée par plusieurs organismes qui ont vu le jour pendant cette époque, dont Sauveons Montréal, Héritage Montréal, le Centre Canadien d'Architecture (CCA) et l'Autre Montréal, fondés respectivement en 1973, 1975, 1979 et 1984.

L'avènement du logement communautaire au Québec coïncide avec cette époque de renouveau urbain montréalais qui résulte en affrontements centrés, entre autres, sur la lutte pour la sauvegarde du patrimoine bâti et le droit au logement. Jean-Claude Marsan (1994) baptise cette époque *Les années de réappropriation* et Martin Drouin l'a choisi pour décrire les effets de la mobilisation citoyenne sur la sauvegarde du patrimoine bâti montréalais. En fait, le projet qui a mis le logement communautaire sur la scène publique québécoise est celui de Milton-Parc à Montréal (616 logements). Il fut mené à terme par le Comité de citoyens de Milton-Parc au tournant des années 1980, qui s'opposait à la construction du complexe résidentiel et commercial de la Cité Concordia, dont seulement quatre tours résidentielles et une commerciale ont finalement été construites. La démolition de 225 habitations victoriennes et 20 commerces (Marsan, 1994) amorça une vague d'opposition massive initiée par le voisinage et des défenseurs du patrimoine, menant au recours à cette forme d'habitation pour sauver une partie du quartier et pour maintenir les résidants en place. La

⁷ En réalité, la lutte pour la conservation du domaine des Sulpiciens, à l'automne 1971, fut la première campagne de conservation menée par l'association Espaces verts (Marsan, 1994).

Communauté Milton Parc (CMP)⁸ est présentement composée de vingt-deux coopératives et organismes à but non lucratif d'habitation (OBNL), qui sont répartis sur six îlots bordés par l'avenue des Pins et les rues Sainte-Famille, Milton et Hutchison (fig. 1.5). Aujourd'hui, le mouvement montréalais du logement communautaire compte plus de 400 coopératives d'habitation et 152 OBNL d'habitation, abritant respectivement 9 000 et 5 000 unités de logements⁹.

Un autre effet de ce mouvement fut l'éclosion, dès son début, de groupes de ressources techniques (GRT) de quartiers qui furent fondés par des architectes et dont la mission est d'aider des groupes de citoyens à élaborer et développer leurs projets d'habitation communautaire. Depuis, plusieurs des GRT montréalais sont fusionnés, et d'autres sont disparus – aujourd'hui, les quatre GRT œuvrant sur le territoire de l'île de Montréal sont : Atelier habitation Montréal, Bâtir son quartier, Groupe CDH (conseil en développement de l'habitation) et Le R.O.M.E.L. En 1989, les GRT se regroupent et forment l'Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ), qui compte aujourd'hui 24 organismes opérant sur l'ensemble du territoire québécois (AGRTQ, 2009). Aujourd'hui, ce sont les seuls organismes reconnus par la Société d'habitation du Québec (SHQ) pour développer des logements sociaux et communautaires, mis à part les offices d'habitation tels l'Office municipal d'habitation de Montréal (OMHM).

⁸ La CMP regroupe 148 bâtiments, dont 2 commerciaux, qui abritent 16 coopératives d'habitation, 6 sociétés d'habitation (des OSBL, dont des maisons de chambres), la Société de développement communautaire Milton Parc (propriétaire de locaux commerciaux), un organisme à vocation communautaire, deux autres organismes à vocation commerciale. (En ligne, <http://miltonparc.org/>, consulté novembre 2009)

⁹ Les nombres de bâtiments et de logements proviennent des données obtenues des sites internet de la Fédération des coopératives d'habitation intermunicipale du Montréal métropolitain (FECHIMM) et la Fédération des OSBL d'habitation de Montréal (FOHM). Soulignons que ces chiffres n'offrent pas un portrait complet du nombre de projets développés au cours des quarante dernières années, puisque l'adhésion à ces fédérations n'a pas toujours été obligatoire. Conséquemment, nous savons que les nombres réels sont supérieurs, mais nous sommes incapables de les chiffrer avec exactitude.

Figure 1.5 Communauté Milton Parc (Montréal)



Source : site internet Bing Maps

La société reconnaît le logement comme un besoin fondamental et lui confère une qualité structurante aux niveaux social et identitaire : « Par ailleurs, le logement constitue un important point d'ancrage des individus au territoire. » (Morin, 2003 : 269). Le logement communautaire, en plus de venir en aide aux ménages à revenus faibles et moyens, répond « à des aspirations de solidarité » et « [...] offre la possibilité de produire des bénéfices sociaux importants tels que l'*empowerment* [...] » (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008 : 156). Pour les organismes qui portent l'étendard de la défense des locataires et du droit au logement, la notion de l'appropriation partage un lien intime avec le logement communautaire. Une simple recherche de la combinaison de mots « "logement communautaire" appropriation » dans l'engin de recherche Google produit plusieurs écrits qui décrivent ce lien et dont la majorité sont des mémoires déposés dans le cadre de consultations publiques par ces organismes.

En effet, ce lien existe à deux niveaux. Il s'agit bien sûr de l'appropriation collective de la propriété résidentielle, ce qui offre une « [...] alternative aux modes de propriété publique et privée [...] » (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008 : 156) – la propriété publique réfère aux habitations à loyer modique (HLM) développées par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) jusqu'à la moitié des années 1990. D'autre part, on lui reconnaît la qualité de favoriser l'appartenance à l'environnement, donc au milieu de vie. Ce lien, qui est tellement ancré dans la pratique, intéresse plusieurs chercheurs qui le traitent soit sur le plan humain, soit sous l'angle de l'appropriation du bâti et du territoire en évoquant le milieu de vie et, par extension, le quartier. Les impacts économiques, qui comprennent les effets sur les coûts de loyer du marché et les emplois générés et les investissements public et privé, ne seront pas abordés dans cette section. Quoique très importants dans le cadre d'une analyse approfondie sur le logement communautaire, nous les considérons de moindre importance pour le sujet à l'étude. De plus, le mécanisme de production du logement communautaire au Québec et les acteurs impliqués seront traités dans les quatrième et cinquième chapitre. Ce bref récit nous permettra donc de tenir compte de l'apport de cette façon d'habiter sur le plan humain, pour transposer par la suite certaines conclusions concernant l'appropriation du milieu de vie sur l'appropriation d'un lieu de culte à sauvegarder.

Nous avons évoqué l'*empowerment* comme bénéfice social, mais il ne constitue qu'un des cinq impacts sur le plan humain. En effet, on attribue au logement communautaire une plus value qui touche quatre autres facettes du quotidien d'un citoyen, soit la santé, l'intégration sociale, la mixité et le territoire (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008). L'*empowerment* favorise la prise en charge collective et, par extension, individuelle, et ce, au travers de la démocratisation du logement, des mécanismes organisationnels requis pour le bon fonctionnement (l'autogestion dans le cas des coopératives) et du soutien communautaire (souvent présent dans les OBNL d'habitation). Au sujet de la santé, en réduisant la charge financière des résidants, le logement communautaire offre la possibilité de consacrer une part adéquate de leur budget à d'autres besoins essentiels, qui sont parfois aussi élémentaires que de la nourriture de bonne qualité. En fait, le ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS) nomme le logement comme étant l'un des « [...] huit (8) déterminants sociaux de la santé : les habitudes de vie, l'éducation, le transport, l'aménagement urbain, l'environnement physique, l'environnement social, la pauvreté et, bien sûr, le logement. » (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008 : 163).

Pour ce qui est de l'intégration sociale, on évoque qu'elle est favorisée par le lien social (engendré par la proximité et le voisinage immédiat), l'accès à un logement (de façon générale) et l'obtention d'un emploi : « Le logement communautaire permet le second aspect, favorise le premier [...] et peut même indirectement mener à l'emploi. » (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008 : 164). Cet énoncé est appuyé par l'aspect intégrateur et inclusif de cette façon d'habiter, qui découle d'une appartenance à une collectivité où une ambiance de solidarité et de respect réciproque est préconisée. La mixité, quant à elle, doit être prise sous différents angles. Selon les critères du programme subventionnaire présentement en vigueur au Québec, et dont nous discuterons dans le cinquième chapitre, la mixité socio-économique est assurée par l'obligation que 20 % à 50 % des ménages de chaque projet soient admissibles au Programme de supplément au loyer (PSL)¹⁰. Les autres types de mixité, soit ethnique,

¹⁰ Le programme PSL est mis en place par la Société d'habitation du Québec pour venir en aide aux ménages dont le revenu est inférieur au seuil de besoins impérieux (personne seule ou couple : 23 000 \$; 2 adultes + 2 ou 3 enfants : 31 000 \$). Les ménages admissibles paient un loyer équivalent à 25 % de leur revenu (Commission permanente du conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération, 2007). (Note : ce programme calque le modèle des habitations à loyer modique (HLM), qui ne sont plus en construction depuis la moitié des années 1990).

culturelle, composition des ménages et socio-démographique, sont atteints de par les missions individuelles des projets, mais découlent surtout, en tout cas à Montréal, de la diversité de la population.

L'impact sur le territoire peut être traité de deux façons, dont la première est l'effet combiné des quatre premiers impacts énumérés ci-dessus. En fait, nous pouvons extrapoler qu'une personne (ou ménage) qui en ressent les bienfaits a un effet positif sur son environnement immédiat, et entraînant pour ses voisins surtout lorsqu'on considère l'entraide comme facteur, ce qui peut engendrer une influence exponentielle sur le voisinage. L'autre façon de percevoir le bénéfice pour le territoire est en lien avec le cadre bâti et la redynamisation de quartiers défavorisés, tant socialement qu'économiquement : « En fait, il [le logement communautaire] est utilisé comme fer de lance autant pour la revitalisation de quartiers urbains menacés de dégradation que pour répondre aux préoccupations des municipalités rurales en matière d'offre de logements. » (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008 : 167).

Plusieurs quartiers montréalais ont bénéficié de la rénovation de logements délabrés et de leur conversion en logements communautaires (sans compter les nouvelles constructions). À titre d'exemple, notons deux cas montréalais, soit le projet Benny Farm dans l'arrondissement de Notre-Dame-de-Grâce – Côte-des-Neiges, et celui du Réaménagement des Terrains Angus dans l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie¹¹ (dans les deux cas, on constate aussi une revitalisation des commerces de proximité). Les effets de ces types de projets sont produits par l'engagement des résidents dans leurs bâtiments et, par extension, leur environnement, qui, lorsque combinés aux relations humaines développées avec leur voisinage et le sentiment de sécurité qui en découle, résultent en une réappropriation de leur milieu de vie (Cuierrier, Frohn et Hudon, 2008 : 168). En fait, cet effet est accentué lorsque les projets, surtout à travers la rénovation, maintiennent les bénéficiaires dans leurs propres quartiers (comme ce fut le cas dans le projet Benny Farm).

¹¹ Pour de plus amples informations sur ces projets, veuillez vous référer aux sites internet suivants : Benny Farm, (En ligne, <http://www.bennyfarm.org/>), Réaménagement des Terrains Angus, (En ligne, http://www.cmhsc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/rere/rete/rete_006.cfm).

Les effets structurants du logement sur la société sont facilement identifiables. Nous avons besoin de ce point d'ancrage non seulement à titre d'abri, mais aussi pour créer un espace d'intimité où nous nous sentons en sécurité. Pour les ménages à revenus faibles et moyens, il s'agit d'une nécessité qui est parfois inaccessible à un coût raisonnable et qui peut mettre une pression indue sur leurs budgets, voire leur mode de vie. Le logement communautaire répond à ce besoin social essentiel et génère des bénéfices marginaux qui sont aussi structurants pour la société : « Le logement [...] constitue un pivot de l'identification au quartier. Le logement communautaire [...], en offrant des conditions d'habitation adéquates à coût accessible, contribuerait ainsi à l'identification au quartier. » (Morin, 2003 : 281). Sur cette base, nous pouvons conclure que le bénéfice du logement communautaire sur le milieu de vie passe forcément par une appropriation de l'environnement habité qui, dans notre cas, est représenté par un site religieux à requalifier et sauvegarder.

1.3 La *Gentrification* : concepts et acteurs sociaux

Une revue de littérature révèle qu'il est difficile de formuler une définition unique de la *gentrification*. C'est un phénomène qui semble dynamique et en évolution constante, qui est décrit par une série de processus qui ont un point de départ commun, soit la dévalorisation d'un quartier central dans une métropole, et une seule finalité, soit l'augmentation des valeurs immobilières provoquant le déplacement de la population pauvre qui y réside. C'est précisément la dernière partie de cet énoncé qui a suscité l'intérêt de plusieurs chercheurs (dont des sociologues, des géographes et des urbanistes) et qui a alimenté les discours de groupes de pression qui luttent contre ce phénomène. Certains chercheurs empruntent la voie de l'économie et du capital et d'autres explorent celle de la stratégie des acteurs, mais tous évoquent la transformation des formes familiales, la croissance du nombre de femmes sur le marché du travail, l'augmentation du nombre de ménages à double salaire et la montée de l'individualisation des modes de vie (Bidou-Zachariasen, 2003). Ces effets sur la mobilité des populations et sur le cadre bâti des villes étant aujourd'hui connus, nous nous attarderons sur les facteurs qui l'engendrent et les acteurs qui y contribuent.

C'est Ruth Glass qui énonce le terme *gentrification* pour la première fois en 1963. Elle cherchait à décrire le phénomène à travers lequel des ménages de classe moyenne

s'approprièrent des quartiers anciens dévalorisés du centre de Londres, plutôt que de s'installer dans les banlieues chics. On voyait là les premiers signes du retour en ville et, à partir de cette définition initiale, plusieurs auteurs se sont penchés sur la question (Bidou-Zachariasen, 2003). Au cours de la même année, William Grigsby met de l'avant le principe de *filtering-up*, qui semble légitimer le phénomène :

Le principe du « filtering » (Grigsby, 1963), qui veut que l'on destine la production du logement neuf d'abord aux couches aisées, de manière à ce que celles-ci puissent libérer les logements existants au profit des couches immédiatement inférieures, lesquelles doivent, à leur tour, céder leurs logements à des ménages moins fortunés, et ainsi de suite jusqu'à ce que l'on atteigne le niveau des taudis tout juste bons à démolir, devait dominer les politiques d'habitation aux États-Unis et au Canada à compter des années quarante. (Dansereau et L'Écuyer, 1987 : 22)

Juliet Carpenter et Loretta Lees (1995) démontrent que les effets de ce processus sur un quartier central sont les mêmes malgré les variations contextuelles propres aux villes touchées en comparant New York, Londres et Paris. Elles optent pour une approche économique sans tenir compte du rôle joué par les *gentrificateurs* eux-mêmes, tout en notant la nécessité de leur contribution. Elles ont identifié les trois facteurs principaux qu'elles jugent communs et nécessaires au processus. Premièrement, la dévalorisation du quartier central en question, qu'elle soit le résultat de l'exode vers la banlieue, comme ce qui s'est déroulé à Londres après la Deuxième Guerre mondiale, ou bien comme dans le cas de Marais à Paris où l'exode s'est fait beaucoup plus tôt vers les arrondissements périphériques. Deuxièmement, un taux très élevé de logements vacants qui se manifeste soit suite à un processus d'abandon progressif et étalé sur une longue période ou bien suite à un taux de roulement élevé qui ait été engendré par des augmentations radicales des loyers et des évictions. Finalement, le rôle de l'état ou de l'administration publique, qui encourage et favorise la *gentrification* en se servant de la conservation du patrimoine ; ceci semble indiquer que ce processus n'est pas guidé par la loi de l'offre et la demande. De plus, dans deux des quartiers étudiés, *Park Slope* à New York et Marais à Paris, il y a eu réinvestissement de la part des compagnies privées, ce qui indique une certaine collaboration entre l'état et les intérêts privés.

David F. Ley définit les *gentrifiers* comme étant des professionnels éduqués âgés de 25 et 45 ans et faisant partie d'une nouvelle classe moyenne. De plus, beaucoup d'entre eux sont célibataires ou divorcés et n'ont généralement pas d'enfants, ou vivent parfois en union libre avec un partenaire qui travaille. Finalement, ils occupent principalement des postes en gestion et ils ont des habitudes de consommation qui alimentent leur style de vie axé sur le plaisir. Certains sociologues britanniques les placent dans les classes moyennes supérieures et appellent le domaine qui les emploie *service class* qui regroupe les *professionals* et les *managers* (Bidou-Zachariasen, 2003).

Pour Ley (1993), les *gentrifiers* forment le premier des quatre acteurs principaux qui sont au cœur du phénomène. Au deuxième rang, il nomme les propriétaires immobiliers, les promoteurs, les architectes et les courtiers en immobilier, qui contribuent à l'élaboration, à la propagation et à la vente de la nouvelle image des quartiers dévalorisés. Troisièmement, l'administration publique des villes centrales qui utilise l'intérêt public comme prétexte pour légitimer et supporter le processus, allant parfois jusqu'à le subventionner au nom de la revitalisation ou de la conservation du patrimoine. Le quatrième acteur est composé des institutions financières et des détenteurs du capital qui agissent à titre de gardien et limitent l'investissement dans ces quartiers en régulant la distribution du capital nécessaire. Neil Smith et Peter Williams, dans *Gentrification of the city* avancent que la *gentrification* « [...] se développait comme une composante résidentielle spécifique d'une plus large refondation, économique, sociale et politique de l'espace urbain (Smith et Williams, 1986) » (Smith, 2003 : 55). Ce propos, que les auteurs formulent pour décrire ce qu'ils appellent la vague de « [...] l'*ancrage* du processus (fin des années soixante-dix, fin des années quatre-vingt). » (Bidou-Zachariasen, 2003 : 20), suggère un terrain d'entente entre des pratiques sociales, des comportements économiques et des politiques publiques.

1.4 L'avenir des églises : un enjeu social et économique

Il est évident que les débats sur l'avenir des églises sont tributaires de plusieurs facteurs, dont les traditions religieuses et leur mission communautaire, les systèmes de valeurs sociales et économiques des intéressés ainsi que le milieu de vie (physiquement et socialement parlant). La partie du débat la plus répandue, soit la conservation du patrimoine bâti, dépend en fait

d'une volonté administrative, étatique et municipale, ne serait-ce que du point de vue financier. En effet, lorsqu'il s'agit de sauvegarde du patrimoine, l'administration publique se retrouve souvent prise entre des intérêts divergents tant sur le plan économique qu'idéologique, le tout circonscrit par la disponibilité de fonds publics. Parallèlement, la société québécoise est constamment en quête de solutions de sauvegarde qui offrent un cadre moins ardu et plus efficace que la lutte pour demander le classement patrimonial. D'autre part, les promoteurs exercent une pression sur les villes en proposant, comme dans le cas de Montréal, de grands projets prometteurs de renouveau urbain et de prospérité économique. Ainsi, les municipalités sont parfois déchirées entre l'accroissement de leur rente foncière et la sauvegarde du patrimoine, et celles qui optent pour cette dernière font souvent face au même problème, soit les sources de financement.

Les Québécois, et plus particulièrement les Montréalais, font face à une crise de logements locatifs abordables depuis les deux dernières décennies et le marché de l'immobilier privé ne répond pas à l'appel pour une raison évidente : le profit. À ce sujet, la Ville de Montréal a mis en œuvre sa Stratégie d'inclusion de logements abordables en 2006, qui oblige tout projet privé d'envergure (de plus de 200 logements) à comporter une part importante de logements à bon marché, à raison de 15 % abordables et 15 % communautaires (Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, 2005). Pour la Ville, le volet abordable comprend des appartements privés et des logements locatifs privés dont l'hypothèque ou le loyer mensuel, incluant les taxes foncières et les frais de chauffage, ne dépassent pas 30 % du revenu mensuel brut des ménages. D'ailleurs, le programme Accès Condos¹² de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM) a été mis sur pied pour faciliter l'offre d'appartements privés abordables. Cette politique est une bonne solution pour tenter de concilier les intérêts sociaux et privés, mais s'avère insuffisante, voire inadéquate pour les sites religieux. En effet, les coûts associés aux projets de conversion d'églises font que les promoteurs privés, guidés par un objectif de rentabilité maximale, ne sont pas prêts à sacrifier une part supplémentaire de leur plus value pour inclure des logements abordable et communautaire.

¹² Les détails de ce programme sont disponibles sur le site internet de la Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). (En ligne, http://www.shdm.org/acces_condos/fr/, novembre 2009).

La deuxième partie du débat sur l'avenir des églises, et la plus spécifique, est celle qui concerne le nouvel usage qui relève plutôt des spécificités du territoire et de la population. Il est évident que le problème se pose différemment en milieu rural où la faible concentration de lieux de culte facilite une requalification qui répond à la fois aux besoins sociaux et aux attentes en matière de sauvegarde. C'est donc dans les quartiers centraux des grandes villes que cette partie du débat devient un enjeu majeur. La forte concentration des lieux de culte en milieu urbain, comme dans le cas de l'arrondissement de Rosemont – La Petite-Patrie où l'on en retrouve 58, fait en sorte que les usages susceptibles de garantir une conservation intégrale ne suffisent pas pour toutes les sauver. Dans un tel cas, en assumant que l'on puisse démontrer les besoins sociaux et économiques, nous pouvons envisager la conversion d'un nombre limité en bibliothèques, salles de spectacle ou plateaux sportifs. En effet, certains de ces usages peuvent s'avérer nécessaires pour la collectivité locale, mais il est inconcevable que l'on ait besoin d'autant de ces types d'équipements pour sauver la majorité des églises urbaines. En revanche, l'usage résidentiel est le seul qui puisse concilier la sauvegarde de lieux de culte concentrés et les besoins d'une forte densité de population. En outre, le logement communautaire, en venant en aide aux moins nantis, est le seul type d'habitat qui offre une plus value socio-communautaire permettant à la fois l'actualisation et la pérennité de la mission de l'Église ainsi que la sauvegarde de ses bâtiments.

Le troisième volet du débat est centré sur les acteurs sociaux qui, selon des conditions économiques et de marché, peuvent agir simultanément sur les trois plans qui nous préoccupent, soit la sauvegarde du patrimoine religieux, la pénurie de logements abordables et la richesse immobilière. Ainsi, nous faisons face à une dynamique alimentée par le citoyen (référant ici à la société québécoise qui réunit tous les acteurs), l'Église, les ménages à revenus faibles et moyens, le mouvement du logement communautaire, les promoteurs immobiliers et les décideurs-bailleurs de fonds, soit l'État et les municipalités. La problématique actuelle des églises montréalaises est qu'elles sont centrales à chacun des trois plans identifiés et c'est précisément cette dynamique et les interactions entre ces acteurs qui alimenteront une partie de notre discours. Idéalement, tous ces acteurs doivent faire front commun pour sauver et s'approprier un patrimoine qui les définit tant historiquement que sur le plan identitaire. En guise de réponse, le logement communautaire peut être l'outil et le

moyen pour arriver à cette fin et peut représenter un élément de cohésion des intérêts étatiques, sociaux et économiques.

1.5 Hypothèses de recherche

C'est dans le traitement et le mariage de deux enjeux qui touchent plusieurs secteurs urbains, soit la sauvegarde des églises et les besoins en matière de logements abordables, que réside la pertinence sociale et scientifique de cette recherche. Les bénéfices pour la société sont, à notre avis, explicites puisque l'approche suggérée répond directement à ces deux besoins fondamentaux. Pour ce qui est de la pertinence scientifique, malgré quelques mises en application de ce mariage, la revue de littérature n'a pas révélé d'études ou de recherches qui traitent de la sauvegarde du patrimoine religieux en recourant au logement communautaire. Nous proposons donc une exploration théorique et appliquée pour valider l'adéquation de ce concept au contexte québécois, et ce, en étudiant un cas montréalais.

Ainsi, nos hypothèses de recherche s'adressent explicitement au contexte québécois en matière de patrimoine religieux et de pénurie de logements abordables :

1. Le logement communautaire est une solution viable et durable au problème de la conservation des lieux de culte québécois tout en venant en aide à des familles à revenus faibles et moyens.
2. La démarche entreprise par des intervenants sociaux et étatiques constitue une alternative à la demande de classement patrimonial en vue de la sauvegarde des lieux de culte.

1.6 Contexte spécifique : l'église Sainte-Brigide-de-Kildare

Pour atteindre les objectifs de cette recherche, notre choix s'est posé sur le projet de conversion de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, située dans le quartier Centre-Sud de l'arrondissement de Ville-Marie, à Montréal. Nous pouvons bien sûr valider notre hypothèse, et répondre au questionnement qui a mené à l'entreprise de cette recherche, en étudiant l'un des nombreux cas de conversion et de conservation et qui comportent sans doute plusieurs des éléments de réponse. À titre d'exemple, nous aurions pu étudier les contextes de

conversion du Monastère du Bon Pasteur ou de l'église Saint-Eugène. Nous avons choisi le cas de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, car ce projet se déroule en temps réel et offre une opportunité unique pour l'observation du processus décisionnel *in situ*. D'ailleurs, nous soumettons que ce type de recherche puisse être mieux menée lorsqu'on assiste aux réunions et l'on accompagne les acteurs dans la recherche de solutions et l'élaboration du projet. Finalement, nous attribuons une grande valeur à l'accès que cette opportunité offre en matière d'informations que l'on ne trouve pas toujours dans les archives de projets.

L'église est sise au 1153, rue Alexandre-DeSève à Montréal, en tête d'îlot le long du boulevard René-Lévesque, entre les rues Alexandre-DeSève et de Champlain. Son clocher est l'un des points de repère importants du quartier, aux côtés de celui de l'église Saint-Pierre-Apôtre, de la Maison de Radio-Canada, de l'usine Molson et du pont Jacques-Cartier. Autrefois située au cœur de la partie est de l'un des quartiers ouvriers et industriels les plus notoires de Montréal, le faubourg à mélasse (aussi prononcé « à m'lasse » par les Montréalais), elle se trouve aujourd'hui plutôt périphérique au quartier Centre-Sud – ce secteur comprend le Quartier gai de Montréal. Les nombreuses transformations qu'a subit le secteur au cours du 20^e siècle, combinées d'une façon générale à la désaffection des lieux de culte, ont grandement réduit son bassin de pratiquants. Pour n'en nommer que celles-ci, soulignons la construction du pont Jacques-Cartier en 1930, l'élargissement du boulevard René-Lévesque Est en 1955 (autrefois rue Dorchester), la construction de la maison de Radio-Canada achevée en 1973 ainsi que l'autoroute Ville-Marie en 1982. À tour de rôle ces quatre méga chantiers, quoique importants pour la métropole, ont scindé et transformé le secteur, transformant à tout jamais le cadre résidentiel du voisinage.

De plus, sa proximité à Saint-Pierre-Apôtre (construite en 1851-53), lieu de rassemblement privilégié par la communauté gaie, la relègue à un lieu de culte secondaire desservant un très petit nombre de fidèles. Aujourd'hui, elle dessert ponctuellement une quinzaine de paroissiens comme lieu de recueillement et la Fabrique qui la gère pendant 130 années sera bientôt dissoute. Par contre, malgré son déclin, elle demeure fidèle à son passé en tant que phare pour l'intervention sociale auprès des jeunes et des pauvres du quartier.



Source : site internet Bing Maps

Figure 1.7 Photo aérienne du site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare



Source : site internet Bing Maps

Figure 1.8 Vue de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare à partir de la tour de Radio-Canada

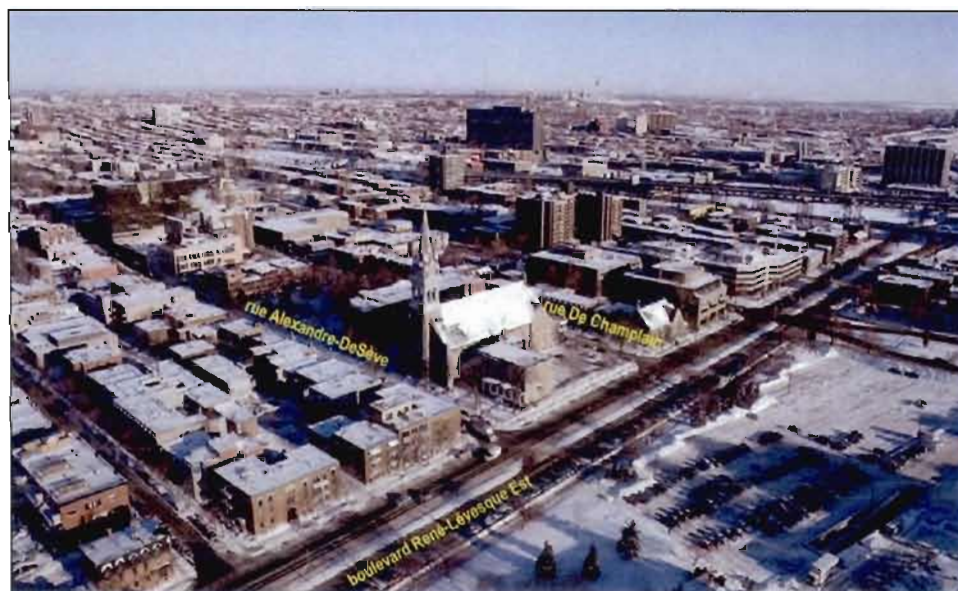
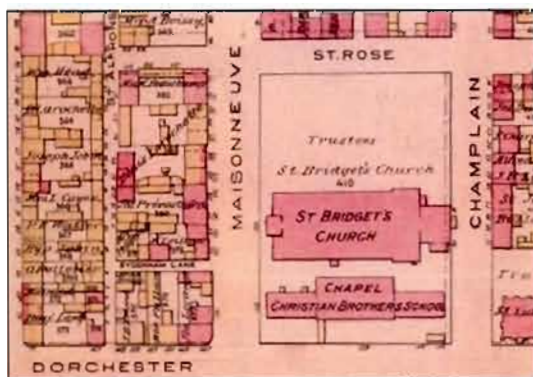


Photo : Vincent Lafrance

1.6.1 Historique de construction

L'édification de l'église à l'étude débute en 1878 selon les plans des architectes Louis-Gustave Martin et Joseph-Roch Poitras durant une période où le quartier, qui est en plein essor industriel depuis les années 1850, est le domicile de nombreux ouvriers irlandais catholiques. Sa construction, précédée par l'implantation de la première école Sainte-Brigide le long de la rue Dorchester (la *Christian Brothers School* construite par les sulpiciens en 1845 et administrée par les Frères des écoles chrétiennes – figure 1.9), consolide la présence des ces derniers dans le faubourg Québec et le quartier Sainte-Marie. C'est dans cette école que l'on installe une chapelle que l'on nomme Sainte-Brigide et qui deviendra la première église paroissiale de la paroisse Sainte-Brigide, érigée canoniquement par M^{gr} Ignace Bourget en 1867.

Figures 1.9 et 1.10 Implantation (en 1881) de l'église et de la première école Sainte-Brigide (construite en 1845) et photo du premier presbytère (construit en 1878)



Source : BAnQ. Montréal, Détail du feuillet 38. *Atlas of the City of Montreal*, 1881, Goad, Chas. E. (Charles Edward), SÉQUENCE 3708048_38.



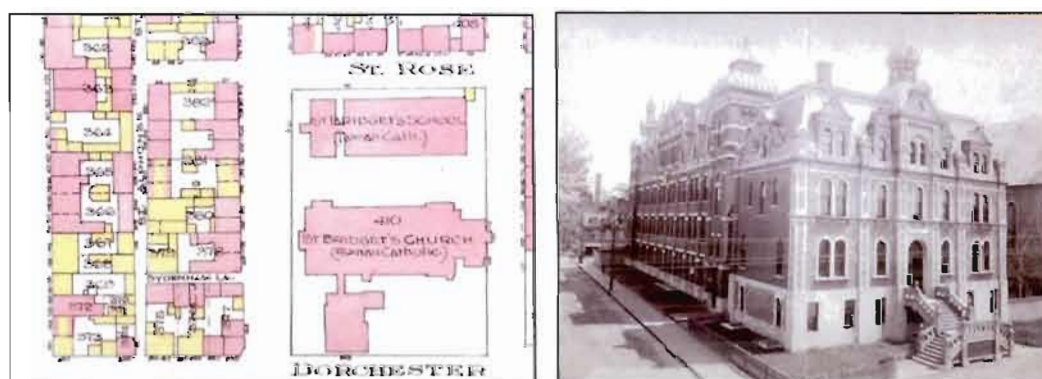
Source : Diocèse de Montréal

La paroisse devra ainsi attendre jusqu'en 1879 pour s'installer dans l'église actuelle. Son architecture intérieure est achevée en 1880, mais ce n'est pas avant 1886 qu'elle est coiffée par son magnifique clocher. Son ornementation intérieure et son mobilier sont intégrés entre 1880 et 1904, notamment le maître-autel en marbre en 1880 (par Robert Reid selon les plans de Poitras et Roy) et le banc des marguilliers en 1910 (par Lucien Benoît). Son orgue, quant à

lui a été installé en 1883 (œuvre de Eusèbe Brodeur), puis agrandi une première fois en 1904 en même temps que le prolongement du jubé jusqu'à la deuxième colonne. Cette fois, le mandat est confié à Joseph-Émile Pépin. Son état actuel est le résultat de sa reconstruction effectuée en 1946 par la maison Casavant Frères.

Initialement, le presbytère avait été érigé derrière le chœur en même temps que l'église (figures 1.9 et 1.10). Suite à une longue démarche, qui avait débuté en 1888, les paroissiens font construire la deuxième école Sainte-Brigide en 1895 (figures 1.11 et 1.12) et la première est détruite l'année suivante ; notez que la figure 1.11 illustre aussi la construction du presbytère actuel à l'emplacement de la première école, au sud de l'église. La deuxième école ne sert que trente ans. Suite à sa destruction par un incendie en 1925, elle est remplacée par l'école actuelle qui fut convertie en résidence pour personnes âgées en 1989. En 1908, la paroisse commande donc la construction d'un nouveau presbytère (figure 1.13) et le premier est démoli et remplacé par la sacristie actuelle en 1928 (figure 1.14) ; une rosace est installée en même temps dans la partie supérieure du mur tympan du chœur. Finalement, le front institutionnel que l'on connaît aujourd'hui, le long d'Alexandre-DeSève, est complété en 1928 par l'ajout du baptistère entre l'église et le presbytère (figure 1.15) et par l'érection du monument au Sacré-Cœur l'année suivante (figure 1.16).

Figures 1.11 et 1.12 Implantation (en 1912) montrant l'église, le nouveau presbytère (construit en 1908) et la deuxième école (construite en 1895 et démolie par le feu en 1925 – photo à droite)



Source : BANQ. Montréal, Détail du feuillet 38. *Atlas of the City of Montreal*, 1912, Goad, Chas. E. (Charles Edward), SÉQUENCE 174398_38.

Source : Archives de la paroisse de Sainte-Brigide

Figures 1.13 et 1.14 Photos du presbytère (à gauche) et de la sacristie (à droite) actuels (construits en 1908 et 1928, respectivement)



Sources : Conseil du patrimoine religieux du Québec

Figures 1.15 et 1.16 Photos du baptistère (à gauche) et du monument au Sacré-Cœur (à droite) actuels (construits en 1928 et 1929, respectivement)



Sources : Conseil du patrimoine religieux du Québec

1.6.2 État des lieux en 2005

Pour bien cerner l'historique d'élaboration du projet à l'étude, il est pertinent de dire quelques mots sur l'état des lieux et les motivations du conseil de la Fabrique à démarrer le processus de réflexion. Malgré les vaillants efforts des marguilliers et des paroissiens pour

bien prendre soin des immeubles de la paroisse, la détérioration de certaines parties de l'église annonçait des factures qui ne pouvaient pas être couvertes par le budget annuel d'exploitation. À titre d'exemple, deux des grands lustres de la nef et l'un des petits lustres des bas-côtés sont tombés lors de leur manipulation et un filet a été installé au-dessus de la moitié de la nef, à partir du jubé, pour éviter les blessures au cas où des morceaux de plâtres se détacheraient (la date exacte de la chute des lustres est inconnue, mais nous savons qu'elle s'est produite entre 2002 et 2005 (Gagné, 2005)).

Dans le but d'alimenter la réflexion sur l'avenir du site, les marguilliers mandatent l'architecte Bérengère Gagné pour effectuer une inspection des bâtiments et produire un bilan de santé¹³ – le contrat est octroyé le 12 juillet 2005 et le rapport déposé le 29 septembre suivant. L'architecte constate que l'état des lieux n'est pas dramatique et que la structure de l'église est en bonne condition, mais annonce tout de même des travaux qui dépassent les capacités financières de la Fabrique. Par contre, elle insiste sur la nécessité d'effectuer plusieurs réparations majeures, dont certaines à coûts élevés¹⁴, que les marguilliers avaient eux-mêmes identifiées auparavant. Entre autres, elle a noté l'imperméabilisation et le rejointoiement des pierres de fondation du côté nord de l'église, dont le coût était estimé à environ 65 000 \$ en 2004 (ces travaux n'avaient pas été effectués, car la Fondation du patrimoine religieux du Québec, aujourd'hui le Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), n'avait pas accordé la subvention nécessaire (Gagné, 2005)). Une autre réparation a été considérée importante, soit la réfection du dallage en pierres calcaires du parvis et des marches qui se sont disloquées et dont certaines sont brisées – un appel d'offres avait été lancé en 2001 et les coûts avaient été estimés à environ 200 000 \$, mais, encore une fois, la Fabrique ne disposait pas des fonds nécessaires (Gagné, 2005).

De plus, la survie financière de la paroisse dépendait depuis plusieurs années sur les revenus de location de ces bâtiments. La nef était ponctuellement louée pour des concerts d'orgue et sur une base plus régulière pour des cours d'orgue (offerts par l'organiste de la paroisse qui y

¹³ Ce bilan est effectué suivant le questionnaire du Comité de construction de l'Archevêché de Montréal.

¹⁴ Il faut noter que l'architecte n'avait pas chiffré les réparations identifiées, ceci ne faisant pas partie de son mandat. Elle a constaté l'état des lieux et, pour ce qui est des coûts estimés, elle s'est référée aux documents et aux soumissions d'entrepreneurs déposés dans les archives de la paroisse.

joue depuis environ 50 ans), mais ceci ne constituait pas une source de revenus stables. Il faut souligner qu'une partie de la sacristie et la moitié du sous-sol de l'église étaient utilisées gratuitement par l'organisme communautaire Chemins du Soleil, qui a été mis sur pied par la paroisse au cours des années 1980 et qui œuvre auprès des jeunes du quartier¹⁵. La source principale des revenus provenait plutôt de la location du presbytère et d'une partie du sous-sol de l'église à l'entreprise privée CinéGroupe. Ce partenariat a longtemps été bénéfique pour les deux parties, car l'entreprise bénéficiait d'un loyer inférieur à celui du marché privé pendant que la paroisse assurait une partie de son fonds de roulement. Cette alliance était convenable pour subvenir aux besoins en matière de dépenses courantes et d'entretien régulier, donc de réparations ponctuelles et mineures. Par contre, la recette annuelle s'avérait insuffisante lorsqu'il fallait effectuer des réparations majeures. C'est dans ce contexte que les marguilliers ont décidé de réévaluer leur situation et d'entamer un processus qui mènera éventuellement au projet à l'étude. L'objectif était d'agir avant que la situation devienne précaire et d'éviter une impasse décisionnelle qui, comme dans le cas de plusieurs églises, est engendrée par une situation d'urgence.

Finalement, outre la diminution dramatique du nombre de fidèles et la dissolution imminente de la Fabrique par l'Archevêché, un autre enjeu motivait les marguilliers à agir. Il s'agit de la spéculation foncière potentielle résultant de la localisation de l'église en face de la Maison de Radio-Canada. Les projets successifs de réaménagement des installations de la société d'État (élaborés entre 2001 et 2005), dont le dernier annonce la construction de 2 200 logements, des bureaux et des commerces de type *life style* offrant des produits luxueux (Daoust Lestage, 2007), mettent une pression sur la valeur marchande du sol de l'église. En fait, la valeur marchande du site de Sainte-Brigide-de-Kildare réside dans son stationnement et son presbytère, soit les seules parties dont la valeur a un potentiel marchand intéressant et qui pourront être exploitables sans interventions majeures. L'église, quant à elle, n'est d'aucun intérêt pour un promoteur privé et devrait être démolie pour que son terrain devienne exploitable, donc sa valeur marchande équivaut à la valeur estimée de son sol auquel on doit soustraire les coûts de sa démolition.

¹⁵ L'organisme Chemins du Soleil bénéficie aussi d'un apport financier annuel de la part de la Fabrique (le montant n'est pas précisé) (Procès-verbal, juillet 2005).

CHAPITRE II

CADRE THÉORIQUE : L'OUTIL D'EXPERTS ET L'ACTION CITOYENNE

De façon générale, on peut affirmer que la désignation de « patrimoine » est alimentée et engendrée par les experts et dépend étroitement de leur appréciation pour l'objet à l'étude. On peut aussi dire que le grand public, soit l'ensemble des non experts en la matière, peut aussi contribuer au concept de patrimonialisation au travers de l'appropriation et l'éveil d'un sentiment d'appartenance à un objet donné. C'est précisément la conciliation de ces deux approches qui guidera l'analyse et la discussion de notre sujet de recherche. Il s'agit donc de mettre à profit l'adéquation entre l'outil d'experts et l'action citoyenne pour faire le pont entre l'évaluation patrimoniale et la contribution à la sauvegarde du patrimoine résultant de l'appropriation d'un lieu. Pour ce faire, nous prendrons appui, d'une part, sur le modèle opérationnel d'évaluation patrimoniale de Noppen et Morisset et, d'autre part, sur la théorisation du combat pour le patrimoine à Montréal, telle que formulée par Martin Drouin.

Deux précisions s'imposent à l'égard de nos choix pour ce cadre théorique. Quoique nous ne procédions pas à l'évaluation patrimoniale du site dans le cadre de cette recherche, nous jugeons important de comprendre le modèle opérationnel qui a été employé lors du projet à l'étude. D'autre part, nous profitons de cette recherche pour valider la mise en application du modèle en question. Pour ce qui est du recours à l'œuvre de Drouin ne réside pas uniquement dans son traitement historique du contexte patrimonial montréalais. Il s'agit davantage de son appréciation d'un processus qui a mené à la reconnaissance d'un patrimoine bâti par une collectivité, en opposant des événements clés à une identité québécoise qui s'est retrouvée au centre d'un argumentaire politique visant la légitimation de l'existence d'une nation québécoise. En d'autres termes, c'est dans son exploration des effets de la patrimonialisation d'un cadre bâti sur l'autodétermination d'une société que réside la pertinence à notre projet de recherche.

2.1 Modèle opérationnel de l'évaluation patrimoniale

La méthode employée pour l'évaluation patrimoniale de l'église Saint-Brigide-de-Kildare a été développée par Luc Noppen et Lucie K. Morisset et mise en application, entre autres, lors de leur étude : *Lieux de culte situés sur le territoire de la Ville de Québec* (1994). Il s'agit d'un modèle opérationnel (fig. 2.1) pour analyser le potentiel monumental d'un bâtiment, ou d'un site, qui est basé sur la reconnaissance des valeurs monumentales de l'objet à l'étude. Selon les auteurs, la notion de patrimoine se pose pour le site d'une église non classée dès qu'elle perd son usage historique de lieu de culte, d'où l'utilité de cette méthode qui permet une hiérarchisation et une mise en contexte vis-à-vis d'un usage potentiel pragmatique (Noppen et Morisset, 2005c). Cette vision est alimentée par le fait qu'il est inconcevable de considérer toutes les églises comme monuments exemplaires et que, de toute façon, il n'est pas économiquement viable de léguer la responsabilité de leur maintien et entretien aux autorités publiques (étatiques ou municipales).

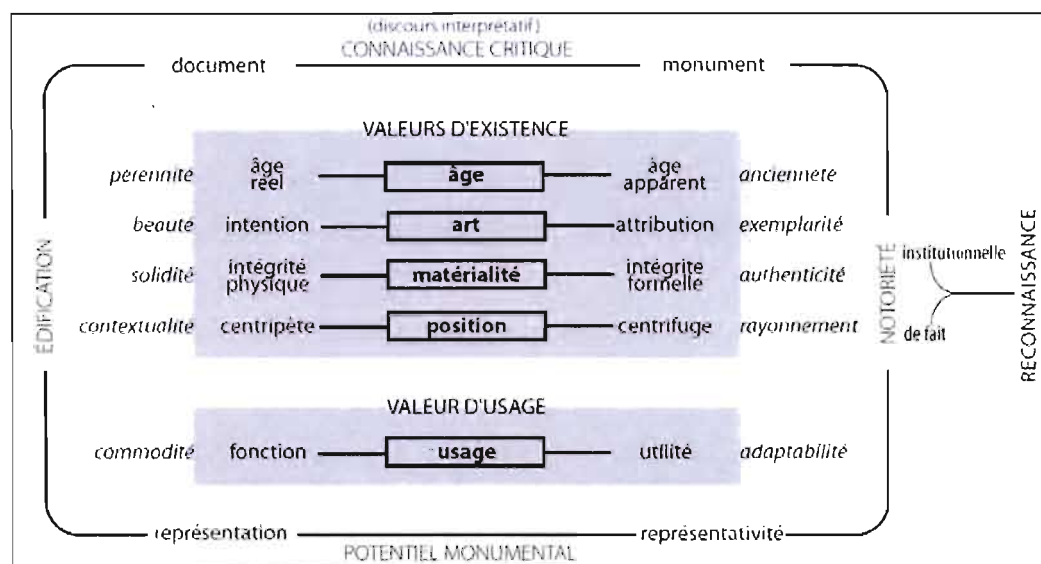
La souche des valeurs en question trouve ses traces dans les critères élaborés par Aloïs Riegl, en 1903, lors de l'élaboration d'une définition pour ce qui était connu comme le « monument historique ». Dans son livre *Le culte moderne des monuments* (1903), Riegl a défini les valeurs qui, selon lui, constituaient le regard qu'on devrait avoir du monument historique, soit « [...] les valeurs "de remémoration" (la valeur d'ancienneté, la valeur historique et la valeur de remémoration intentionnelle) et "de contemporanéité" (la valeur d'art et la valeur d'usage). » (Noppen et Morisset, 2005c : 295). Ce fut l'inspiration pour le modèle élaboré par Noppen et Morisset pour opérationnaliser l'analyse des monuments. Leur version se traduit par cinq critères, soit les valeurs d'âge, d'art, de position, de matérialité et d'usage – les quatre premiers constituant les valeurs d'existence d'un monument et le dernier celui de son usage historique et potentiel. Avant d'aborder les définitions¹⁶ de ces critères, il faut souligner que l'intention des auteurs n'était pas de procéder à la simple évaluation d'un bâtiment ou d'un site, mais surtout d'étudier la mémoire qu'ils évoquent chez les citoyens. Finalement, il faut souligner que l'application de cette méthode ne se fait pas à l'aide d'une

¹⁶ Les définitions des cinq valeurs sont détaillées, avec des exemples à l'appui, dans *Les églises du Québec, un patrimoine à réinventer* (Noppen et Morisset, 2005c : 295-322). La suite de cette partie de l'exposé est basée sur le discours des auteurs.

grille, car il s'agit d'effectuer des analyses historiques et architecturales pour en dégager des conclusions qualitatives pour chaque valeur.

La valeur d'âge fait référence à la portée qu'a l'époque de la construction dans le moment présent. Il s'agit d'un critère que Noppen et Morisset qualifient de bipolaire en faisant appel aux caractéristiques intrinsèques du bâtiment, soit l'état physique de ses composantes, ainsi qu'aux représentations de son architecture, et de la société lors de son édification, aux yeux de la société actuelle. Donc, il s'agit d'une évaluation de l'empreinte physique, à travers le bâti, et mentale, à travers la mémoire et la perception. De plus, ils avancent que ces deux façons d'évaluer l'âge d'un objet ne sont pas dissociables et qu'elles constituent des outils propres au type de regard qu'on y jette, soit celui d'un expert ou d'un citoyen : « [...] de fait, l'âge réel d'un bâtiment n'est qu'un outil d'expert, qui permet de comparer, de généraliser et de proposer des assises aux constructions mémorielles. » (Noppen et Morisset, 2005c : 297)

Figure 2.1 Modèle opérationnel de l'évaluation patrimoniale



Source : Noppen et Morisset, 2005 : 296.

La valeur d'art, quant à elle, nous réfère aux caractéristiques architecturales et artistiques de l'objet. Les auteurs associent ce critère à son rôle réel qui relève de l'expertise de

connaisseurs, soit les historiens de l'art et de l'architecture. De plus, ils affirment que ce critère fait face, lui aussi, à une dimension bipolaire qui peut osciller entre la valeur artistique qui découle de l'intention de l'auteur pour son œuvre et la valeur qu'on y attribue par un regard lointain. D'ailleurs, ils reconnaissent qu'une collectivité puisse agir unilatéralement pour affirmer la notoriété d'un site ou d'un monument au moyen de son architecture, mais une fois qu'un regard d'expert ait établi la valeur artistique de l'auteur du site ou du monument en question. Il faut aussi noter que certaines associations peuvent être faites par le grand public, et ce, par le simple fait qu'un bâtiment exhibe une ressemblance à monument déjà reconnu.

La troisième valeur, soit celle de position, concerne la relation de l'objet étudié avec son environnement. Ce concept, aussi simple soit-il dans sa définition, peut s'avérer complexe lors de son application puisqu'il peut mener à une certaine confusion quant à la détermination de l'étendue véritable de l'environnement à considérer. Ce constat est démontré par les auteurs lorsqu'ils soulignent qu'une application maladroite de ce critère d'évaluation peut mener à la sauvegarde de toutes les églises simplement à cause de leur localisation centrale par rapport à leur environnement, rendant ainsi cette valeur futile. Leur réponse à cette mise en garde réside dans la considération de la valeur de position centripète au lieu de centrifuge, d'où la caractéristique bipolaire de cette valeur. En d'autres termes, il s'agit d'évaluer le site de l'objet pour ce qu'il est par rapport à lui-même au lieu de s'attarder seulement à sa relation avec son environnement externe : « [...] la mise en exergue d'une valeur de position centripète impose une forme de reconnaissance conséquente, d'un "site historique" protégé, par exemple, plutôt que d'un monument que la seule altération de son environnement anéantirait. » (Noppen et Morisset, 2005c : 307).

La valeur de matérialité, soit la dernière des valeurs d'existence, est étroitement liée à la valeur d'art. Elle est plutôt explicite et elle s'adresse aux matériaux et composantes de la construction, donc à la solidité de l'objet d'étude. C'est un critère d'évaluation des éléments de la structure qui peuvent signaler une particularité de l'objet. Il s'agit donc de déceler des spécificités structurales, ou un usage de matériaux, qui peuvent confronter la valeur artistique d'un objet, qui le réfère à un modèle reconnu, aux techniques de construction contemporaines à son édification. Ce point concerne l'emploi de techniques qui s'avèrent difficilement

adaptables à certains types de construction, surtout lorsqu'il s'agit d'imiter sans préoccupation pour la solidité de la structure, d'où le lien avec la valeur d'art. Les auteurs avancent que le piège dans l'application de cette valeur est d'attribuer le statut de monument à un bâtiment imposteur, qui ne détient pas les qualités qui assurent la pérennité de ce qu'il cherche à imiter.

Nous terminons cette section en abordant la cinquième valeur du modèle, soit la valeur d'usage qui touche la fonctionnalité de l'objet. Les auteurs argumentent qu'elle est liée à la valeur d'âge au même titre que l'était la valeur d'art. L'idée est d'être en mesure d'évaluer les usages potentiels d'un objet en se référant, d'une part, à son programme architectural original et, d'autre part, aux « typologies fonctionnelles en architecture ». Cette valeur vient intervenir en parallèle à l'ensemble des valeurs d'existence tout en étant dépendante de ces dernières. Cet énoncé est mieux décrit par l'affirmation suivante : « Résoudre le "problème" des églises au Québec impose donc qu'on s'interroge moins sur ce qu'on va garder, mais bien davantage sur ce qu'on va faire avec. » (Noppen et Morisset, 2005c : 322). C'est en effet cette dernière valeur qui lie plus étroitement la méthode proposée à ce projet de mémoire, car il s'agit aussi d'une méthode qui réfère à l'utilité que peut avoir un monument pour une collectivité et qui place le projet d'intervention au centre du processus. Ainsi, nous parvenons à apprécier le potentiel monumental de l'objet d'étude, soit l'église, tout en jugeant de l'apport d'une intégration architecturale, ici représentée par un projet d'habitation.

2.2 L'identité montréalaise et son patrimoine

Selon Drouin (2005), à travers certains échecs, comme la démolition des maisons de la rue Saint-Norbert en 1975, et certaines victoires, comme la sauvegarde de la gare Windsor (aussi en 1975), une vague identitaire balaya le paysage montréalais pour terminer son parcours par la formulation de ce qu'il appelle le « nous » montréalais. Cette proclamation donne un second souffle à la lutte contre la destruction du patrimoine bâti, qui a débuté en 1973, et a servi de base pour une deuxième vague qui revendiquait la protection d'un cadre de vie illustré par les espaces verts, les rues et les quartiers montréalais. L'aboutissement de ce second souffle fut la protection du Mont-Royal par l'État québécois (en 2003) en y attribuant le statut d'arrondissement naturel et historique. Le geste de coller cette désignation à ce que

certaines considèrent l'emblème fondamental de Montréal impose enfin la réalité montréalaise (Drouin, 2005). En somme, l'opposition à ceux que Martin Drouin appelle les « étrangers », soit les promoteurs immobiliers, l'automobile (au nom de laquelle on a tant démoli pour construire des stationnements), les tours d'habitation (qui ravageaient des quartiers entiers) et même les administrations provinciale et municipale qui semblaient parfois agir avec indifférence vis-à-vis des démolitions, galvanisa la notion de l'identité montréalaise.

L'auteur considère trois éléments centraux qui auraient provoqué la naissance du « nous » montréalais à travers les luttes menées par les groupes de sauvegarde. Premièrement, il considère que la reconnaissance du patrimoine est à la base « [...] des rapports qu'une collectivité entretient avec son passé, des rapports soutenant la volonté de définir un "soi" collectif. » (Drouin, 2005 : 18). Deuxièmement, il rappelle que dans les années 1970 l'État québécois tentait d'utiliser le patrimoine et la culture pour galvaniser et pour légitimer la naissance d'une « Nation » québécoise, et il déduit que ce geste semblait exclure la spécificité du patrimoine qui était propre aux Montréalais. Finalement, il évoque la promesse du renouveau urbain de la « métropole du progrès », dont le champion était le maire Jean Drapeau, qui détruisait des résidences victoriennes sans discernement.

Les assises théoriques mises de l'avant par l'auteur, en lien avec ces trois éléments, sont : la représentation, l'identité et le discours. Il argumente qu'« En devenant "patrimoine", le bâtiment architectural est investi d'une valeur qui dépasse sa matérialité. » (Drouin, 2005 : 19). En d'autres termes, les bâtiments ciblés par les groupes de sauvegarde ont fini par spécifier une image identitaire de Montréal, qui est, à son tour, nourrie par le désir qu'a une collectivité de s'affirmer. Ensuite, il avance que le discours engendré par les campagnes d'opinion publique, qui avaient comme but premier de convaincre la collectivité à se rallier autour de la protection de son patrimoine, a résulté par l'éclosion d'une rhétorique identitaire. En fait, il caractérise le discours par sa capacité de porter un message d'autodétermination collective à travers la patrimonialisation d'un cadre bâti, d'où sa conclusion préliminaire « [...] que le "patrimoine" est un objet de représentation, d'identité et de discours, [...] » (Drouin, 2005 : 22).

L'aboutissement à la désignation d'un patrimoine bâti montréalais, et d'un patrimoine comme cadre de vie, suite à la formulation du « nous » montréalais est précisément ce qui suscita l'intérêt de l'auteur lors de la formulation de son hypothèse. Il soumet que l'identité montréalaise a été engendrée par les luttes menées par les groupes voués à la sauvegarde du patrimoine bâti et parallèlement alimentée, d'une part, par la réaction au discours identitaire de l'État québécois et, d'autre part, par la pression exercée par l'administration municipale pour moderniser Montréal. En somme, la conclusion de Drouin peut être décomposée en trois éléments. Premièrement, les luttes de sauvegarde ont permis de « sauver le paysage urbain » montréalais en faisant reconnaître sa spécificité. En un deuxième temps, cette spécificité a amené les Montréalais à réévaluer leur milieu de vie, ce qui entraîna une nouvelle vision pour la ville, vision qui a « sauvé la ville » en modifiant les attentes vis-à-vis de la métropole du progrès. Finalement, en parallèle aux deux points précédents, on a vu émerger une nouvelle identité à Montréal dont le plus grand effet fut de « sauver Montréal ».

Par voie de conséquence, nous pouvons déconstruire les conclusions de Drouin et les transposer sur notre problématique. En capitalisant sur les gains des luttes pour la sauvegarde du paysage urbain montréalais, et en s'inspirant de cette dernière, la société québécoise peut procéder à une seconde réévaluation de son milieu de vie, cette fois en repositionnant l'utilité de l'un de ses plus grands legs, les lieux de culte, par rapport à l'un de ces besoins fondamentaux, le logement. L'aboutissement espéré de cette démarche serait l'émergence d'une nouvelle façon de percevoir la conservation du patrimoine religieux bâti au travers du logement communautaire, dont le résultat serait la sauvegarde des églises.

CHAPITRE III

DÉMARCHE MÉTHODOLOGIQUE

L'approche retenue pour le développement de ce projet de recherche est de nature qualitative et comporte un design orienté, puisqu'il s'agit principalement d'une recherche évaluative. Nous avons donc décidé de recourir à la recherche-action qui présente le meilleur cadre pour ce type de recherche. La justification réside dans l'énoncé de Kurt Lewin, tel que paraphrasé par André Dolbec, professeur honoraire à l'Université du Québec en Outaouais : « la recherche devait plutôt, [...], aborder directement les problèmes sociaux et inclure les praticiens du milieu dans toutes ses phases. » (Dolbec, 2000 : 469). Parallèlement, nous adhérons à la définition des chercheurs Wilfred Carr et Stephen Kemmis, qui perçoivent la recherche-action comme :

« l'étude de la "praxis", c'est-à-dire l'analyse des actions engagées. Pour le chercheur, il s'agit donc d'une recherche sur sa propre pratique puisqu'il est un participant engagé qui n'est pas extérieur à l'action. [...], la recherche est alors perçue comme un engagement véritable dans le but de développer ou d'améliorer les pratiques des individus, leur compréhension de ce qui se passe et la situation dans laquelle ils évoluent » (Dolbec, 2000 : 475)

En effet, les réponses à notre questionnement résident davantage et avant tout dans l'apprentissage sur le terrain et dans l'acquisition concrète des connaissances requises pour le domaine d'étude choisi. En participant activement à la recherche de solutions et à l'élaboration du projet à l'étude, nous nous retrouvons dans la position privilégiée de vivre la requalification d'un site religieux au lieu d'y assister en tant que spectateur passif ou de rapporter des faits vécus par d'autres. Comme nous l'avons énoncé lors de la présentation du contexte spécifique, nous évitons ainsi l'interprétation des actions et des gestes posés par autrui sans comprendre pleinement les subtilités et les motivations inhérentes au traitement de l'objet de recherche.

La méthode de recherche employée comporte trois grands volets, le premier étant centré sur la recherche documentaire. Le deuxième volet consiste en la participation active au projet à l'étude. Cela inclut des consultations auprès d'experts, l'apprentissage et la mise en

application d'outils urbanistiques, de gestion de projets et de montages financiers, ainsi que des voyages d'études pour identifier des conversions comparables. Le troisième volet comporte la tenue d'un carnet de route en assistant aux réunions en lien avec le projet, tant les internes, comme celles du conseil d'administration du Centre communautaire Sainte-Brigide, que les externes, avec les professionnels impliqués. Pour simplifier le rendu de la démarche méthodologique, nous présentons les outils utilisés selon leur catégorie tout en référant aux étapes du projet où ils ont été mis en application.

La recherche documentaire est l'outil de base qui a servi tout au long du projet. Outre la recherche historique effectuée dans diverses archives et monographies, nous avons eu recours à la recension de subventions et la consultation de publications de diverses administrations publiques. Notamment, les archives de la paroisse de Sainte-Brigide ont été utiles pour retracer l'historique de l'édification de l'église et les activités paroissiales. D'autre part, les sites internet de la Ville de Montréal et des paliers gouvernementaux (provincial et fédéral) ont servi pour la cueillette d'informations telles que les guides de subventions et de programmes d'aide sociaux. Finalement, la documentation du Centre communautaire Sainte-Brigide (procès-verbaux de réunions, documents officiels, offres d'achat, actes de vente, etc.) a été lue, cataloguée et annotée dans le but de reconstituer un historique précis de l'élaboration du projet à l'étude. Finalement, une visite intégrale de l'église a permis d'effectuer un relevé photographique des lieux (incluant la charpente et le clocher).

La participation active au projet, tant pour la première que la deuxième phase, a nécessité une panoplie d'activités qui furent accomplies parallèlement à la recherche documentaire. Tel que mentionné ci-devant, il était primordial d'assister à toutes les rencontres du conseil d'administration où notre implication s'est matérialisée par une participation tant comme observateur que comme conseiller en urbanisme et chargé de projets affecté à ce projet par le Groupe CDH. Il était ainsi nécessaire de nous familiariser avec les outils de développement de logements sociaux et communautaires. Entre autres, soulignons le logiciel « Demande d'aide financière », un chiffrier Excel conçu par la Société d'habitation du Québec que les groupes de ressources techniques doivent utiliser pour évaluer la viabilité financière des projets de logements. Cet outil permet d'élaborer les budgets de réalisation et d'exploitation des projets à partir de données obtenues des architectes, le tout en suivant le *Guide*

d'élaboration et de présentation de projets du programme AccèsLogis. De plus, il a fallu assister à des rencontres avec les professionnels, dont des architectes, des notaires et des organisateurs communautaires, ainsi que celles avec des fonctionnaires et des élus gouvernementaux et municipaux (pour la sollicitation de subventions et pour les démarches réglementaires).

Un autre volet de la participation active fut d'effectuer des voyages d'étude pour visiter des projets de conversion à Montréal et à Québec et d'assister à des colloques et des séminaires traitant du patrimoine religieux (tant des églises que des couvents). Ces activités alimentent autant l'élaboration du projet à l'étude que notre réflexion lors de son analyse. En effet, l'identification et la présentation de comparables permet aux non experts en matière de conversion et de sauvegarde, notamment les paroissiens, les organismes communautaires et les futurs résidants, de visualiser les modifications proposées par les architectes. D'autre part, les données recueillies offrent une compréhension qui va au-delà de la finalité, voire une étude des bons coups et des écueils à éviter.

Finalement, la tenue d'un carnet de route de recherche indépendant des notes de projet qui, elles, sont élaborées dans le cadre des fonctions professionnelles, permet de maintenir un registre des événements séparé qui appartient au rôle de chercheur. Le contenu de ce carnet est annoté à diverses étapes, notamment à la fin de chacune des étapes du projet qui sont présentées dans le quatrième chapitre. De plus, il est revu et corrigé lors de la relecture des procès-verbaux du Centre communautaire Sainte-Brigide qui est effectué pendant l'étape d'analyse des données.

CHAPITRE IV

HISTORIQUE DU PROJET DE SAINTE-BRIGIDE-DE-KILDARE

Dans la présente section, nous exposerons chronologiquement le processus décisionnel des diverses équipes de travail, ce qui permettra de cerner la dynamique du projet, les interrelations entre ces étapes, ainsi que l'influence des divers participants de par leurs implications ainsi que les contraintes liées à leurs missions. En procédant ainsi, nous produirons un cadre structuré qui facilitera l'analyse des événements dans leur contexte et l'interprétation des rôles des partenaires et intervenants. De plus, nous pourrions faire ressortir les décisions critiques et les démarches cruciales, ce qui peut se traduire par un chemin critique pouvant être adapté pour formuler une base exportable d'une stratégie d'intervention, du moins pour les sites sis dans les quartiers centraux montréalais. Par extension, le sous-objectif consiste à identifier les démarches administratives, légales et réglementaires (au niveau municipal) qui sont nécessaires pour la réussite d'un tel projet.

Le projet de conversion de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare comporte cinq étapes qui font partie de tout projet, soit l'exploration et la détermination des besoins (incluant l'identification de partenaires potentiels), l'étude de faisabilité, la recherche de financement, l'élaboration du projet choisi et la réalisation. Dans le cadre de cette recherche, la chronologie débutera le 20 février 2005, soit la date à laquelle le conseil de la Fabrique a formellement énoncé le désir d'explorer des usages alternatifs pour le site en vue du maintien de la mission de la paroisse. La fin quant à elle, est fixée au 7 juillet 2009, date à laquelle les instances municipales ont approuvé la première phase de développement du projet – cette date a été choisie, car elle constitue un moment de bris convenable pour les besoins de cette analyse et puisqu'elle représente la fin du processus réglementaire rattaché à la première phase de construction et de rénovation. Ces dates sont jugées suffisantes pour comprendre la stratégie employée et sa mise en œuvre. Finalement, il est important de souligner qu'un certain niveau de détail est requis pour bien cerner l'évolution du contexte qui a engendré la séquence de prise de décision décrite dans cette section.

4.1 Une réflexion fondée sur les valeurs intrinsèques à sa mission

La réflexion des marguilliers et des paroissiens sur l'avenir de leur paroisse a débuté avant le 20 février 2005, date de la tenue d'une première réunion exploratoire où l'on a décidé de faire appel à des experts-conseils. En fait, l'architecte Pierre Thibault avait été invité pour soumettre une proposition suite à une visite des lieux, qui a eu lieu le 1^{er} février 2005, et il proposa la réalisation d'une étude de pré-faisabilité en collaboration avec les paroissiens, dont le but était de déterminer les objectifs à atteindre¹⁷. Ce premier geste cimente l'idée de procéder à une exploration sérieuse sur l'avenir des immeubles de la paroisse et résulte en la formation d'un comité de réflexion que l'on nomme Comité réaménagement¹⁸, composé de paroissiens et de marguilliers et présidé par l'un de ces derniers, soit M. Jean-Pierre Bonhomme. Ainsi, le mandat donné au comité par le conseil de la Fabrique, avec l'appui du curé de la paroisse et de l'Archevêché de Montréal, est de modifier le destin des immeubles de la paroisse en privilégiant des fonctions résidentielles novatrices et, probablement, en aménageant des espaces pour des services communautaires ; en réaménageant peut-être aussi une petite chapelle pour ce qui reste de la paroisse.

Dès lors, on décide de demander l'aide de professionnels et professeurs universitaires dont l'expertise serait un atout pour l'exploration à venir. Ainsi, le 22 mars 2005, le comité rencontre Jules Auger, professeur d'architecture retraité, Pierre Boyer-Mercier, professeur d'architecture (tous deux de l'Université de Montréal), et Luc Noppen, titulaire de la Chaire de recherche en patrimoine urbain de l'Université du Québec à Montréal et historien de l'architecture. Cette première rencontre traite de questions de fond qui serviront de guides, voire de postulats, tout au long du projet. L'interrogation principale porte sur les bénéficiaires potentiels du legs, soit l'église diocésaine ou la communauté locale : « [...] la question qui se pose à nous est : à qui laisse-t-on notre héritage ? » (Comité réaménagement, 2005b). En

¹⁷ Les services de Pierre Thibault n'ont pas été retenus et la raison n'est pas mentionnée dans les procès-verbaux, mais l'on réfère au choix à faire entre lui et Pierre Boyer-Mercier dans le rapport du Comité réaménagement au conseil de la Fabrique du 18 avril 2005.

¹⁸ Ce comité a été mis sur pied le 8 mars 2005. Dans les comptes rendus et les procès-verbaux de la paroisse, on emploie plusieurs appellations pour ce comité : Comité de réflexion, Comité sur l'aménagement des immeubles de la paroisse et Comité réaménagement. Nous emploierons cette dernière dans le but de simplifier et d'alléger le texte.

effet, cette question guida le groupe porteur du projet et orienta la réflexion des participants, qu'ils soient partenaires ou consultants. Parmi les points mis de l'avant, on retrouve le besoin de constituer une société de mise en valeur de Sainte-Brigide et le souhait de maintenir une chapelle sur les lieux. De plus, on discute de la nécessité d'impliquer des groupes sociaux locaux, en commençant par les paroissiens et l'organisme Chemins du Soleil.

Au terme de cette rencontre, un noyau de partenaires et de collaborateurs potentiels semble en voie de constitution. Entre autres, on identifie les groupes sociaux et communautaires locaux, les coopératives d'habitation, les institutions financières (Caisses populaires et de solidarité du Québec), divers ministères provinciaux, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL), le Conseil du patrimoine de Montréal et le Conseil du patrimoine religieux du Québec, le Centre local des services communautaires (CLSC) des Faubourgs et les politiciens œuvrant aux trois niveaux de gouvernement, soit municipaux, provinciaux et fédéraux. Cette première rencontre démontre aussi l'apport précieux des professionnels enseignants et des universités. Le 18 avril 2005, Pierre Boyer-Mercier reçoit l'autorisation de la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal pour mettre sur pied une charrette (programmée pour la session de l'automne 2005) où des étudiants avancés en architecture étudieront et concevront des options de réaménagement des lieux.

Cette idée est concrétisée par une offre de service déposée par M. Boyer-Mercier auprès du Comité réaménagement le 16 mai 2005 et par l'élaboration d'un plan de travail le 30 mai suivant¹⁹ – lors de cette dernière rencontre, les représentants de la paroisse mettent de l'avant certains constats qu'ils considèrent comme des balises importantes pour le projet. En un premier temps, le projet doit être socialement crédible et il faut considérer les opinions de plusieurs intervenants gouvernementaux, provinciaux et fédéraux, ainsi que celles des organismes locaux et citoyens, tels Héritage Montréal et des associations de résidents. Deuxièmement, le manque de logements sociaux et communautaires dans le quartier, qui sont destinés aux personnes âgées et aux familles, appelle un projet résidentiel mixte.

¹⁹ Le plan de travail fut élaboré le 30 mai 2005 lors d'une rencontre à la Faculté d'aménagement de l'Université de Montréal. Étaient présents : Pierre Boyer-Mercier, Laurent Dallaire, le curé de Sainte-Brigide-de-Kildare, Gérard Laverdure, agent de pastorale, et les marguilliers Lise Béland, Jean-Pierre Bonhomme, Michel Bazinet et Gisèle Théberge.

Conséquemment, il est souhaitable de mettre sur pied une corporation pour la gestion du volet habitation, car la Fabrique ne peut pas administrer des bâtiments destinés à des fins autres que religieuses. De plus, la sacristie est identifiée comme un endroit convenable pour une chapelle assurant le maintien des services religieux pour les résidants du quartier. La condition principale de tout projet envisagé est que les retombées financières et sociales doivent rester dans le quartier par respect aux anciennes populations, ouvrières et autres, qui ont financé la construction de l'église. Finalement, il faut statuer sur le recrutement de promoteurs privés pour une partie du projet (sans préciser sur laquelle).

Les concepts produits au terme de la charrette illustrent le vaste potentiel de requalification des lieux, dont l'un rejoint l'imaginaire des membres du Comité réaménagement. Le 21 novembre 2005, le comité dépose une proposition auprès du Conseil des marguilliers qui incorpore un concept de centre de maternité (par l'étudiante Martine Rondeau) offrant des services pré et post natals et utilisant le presbytère comme résidences affiliées. Cette hypothèse de développement est le premier jet qui répond aux souhaits des marguilliers et des paroissiens, le tout autour du thème de la famille. Ainsi, on propose que le stationnement et une partie des immeubles (sans précision sur lesquels) soient « [...] transformés en projet d'habitation novateur (exemplaire) pour les classes moyennes québécoises. Ceci dans le but d'intéresser les citoyens (y compris les familles) à occuper les parties centrales de la Ville. » (Comité réaménagement, 2005a). Une autre partie des immeubles (toujours sans spécifier lesquels), le chœur et la sacristie, seraient maintenus pour la paroisse et ses œuvres, où la sacristie servirait comme salle de communion et de réflexion. Le portique et le clocher seraient intégrés d'une façon ou d'une autre au centre de maternité et le presbytère, quant à lui, abriterait les chambres du centre de maternité.

C'est ainsi, au travers d'une série de rencontres du Comité réaménagement et du conseil de la Fabrique au cours de l'année 2005, que le programme social du futur site a été élaboré. L'exploration de diverses avenues de développement, alimentées par les experts-conseils engagés dans le projet, oriente la réflexion des marguilliers et les amène à considérer plusieurs combinaisons d'usages complémentaires. De plus, le comité semble avoir ponctuellement invité des représentants d'organismes communautaires locaux à participer à des rencontres et faire part de leurs besoins en termes d'espaces locatifs – dès lors, certains de ces organismes

ont été invités à siéger sur le Comité réaménagement en tant que futurs partenaires²⁰. Au cours de cette première année, le Comité est élargi et, en plus des marguilliers (qui représentaient aussi l'organisme Chemins du Soleil), du curé de la paroisse, de l'agent de pastorale et du vicaire épiscopal, il comprend :

- Gabriel Bouchard, directeur du Carrefour Marguerite-Bourgeoys ;
- Johanne Paquette, directrice du P.A.S. de la rue ;
- Luc Noppen et Pierre Boyer-Mercier, professeurs à l'UQAM et à l'Université de Montréal respectivement (ils sont intégrés à titre d'experts-conseils) ;
- François Soucisse, organisateur communautaire du CLSC des Faubourgs.

Ainsi, pendant les rencontres du 7 et du 21 décembre 2005, le Comité fait le point sur les souhaits et les désirs tout en réalisant certaines des réalités et des incontournables associés à l'envergure du projet. Ces deux réunions peuvent être considérées comme un moment clef qui a servi à structurer leur réflexion et qui a, en quelque sorte, influencé l'élaboration du projet à l'étude :

- L'idée de transformer l'église est acceptée à condition d'assurer la pérennité de la paroisse dans ses locaux et de conserver le patrimoine bâti. Le tout devra être fait en développant un projet innovateur qui pourrait servir d'exemple de requalification et de conservation de lieux de culte – dans tous les cas, la paroisse doit définir la façon de poursuivre sa mission et établir les usages considérés souhaités pour son legs (son patrimoine bâti);
- la menace du secteur privé est omniprésente – il vaut mieux développer selon une orientation communautaire pour être éligible à des subventions gouvernementales et municipales et pour augmenter l'adhésion du public à la transformation de l'église;
- la mixité fonctionnelle envisagée nécessitera probablement la mise sur pied d'un organisme à but non lucratif (OBNL) pour assurer la gestion partielle ou totale de l'ensemble immobilier – la paroisse devra définir la mission de l'OBNL en question;
- il y a trois aspects à évaluer en priorité : la structure de propriété, l'évaluation des besoins dans le quartier en matière de logements et de locaux pour organismes communautaires et le programme architectural préliminaire qui servira à présenter le projet à des bailleurs de fonds et à recruter des organismes partenaires;
- au sujet de la structure de propriété, le Diocèse de Montréal n'est pas intéressé à demeurer propriétaire d'un centre communautaire (tel qu'énoncé par Pierre Côté, vicaire épiscopal) et la Loi sur les fabriques ne permet pas à la paroisse d'être propriétaire et gestionnaire de logements;
- une aliénation n'est pas souhaitée par la paroisse et, en revanche, le bail emphytéotique semble répondre à la condition de pérennité tout en assurant par le fait

²⁰ Trois groupes sont cités dans les procès-verbaux du 7 et du 21 décembre 2005. Il s'agit du Carrefour Marguerite-Bourgeoys, du P.A.S. de la rue et du centre de la petite enfance, CPE La boîte à surprise.

même la préservation de la propriété de l'Église – dans ce cas, la paroisse doit déterminer son besoin de rente annuelle;

- le développement pourra répondre aux besoins de plusieurs groupes communautaires locaux dont certains ont exprimé une intention ferme de s'intégrer au projet;
- ce sera un projet à long terme qui devra être développé en phases.

4.2 Les fondations d'un projet : des vocations sociale et communautaire

Au terme d'une année d'exploration et de réflexion, la problématique du site commence à se dessiner. Le Diocèse de Montréal suit la progression du dossier de près et fait part de sa vision par l'entremise du vicaire épiscopal. Premièrement, l'évaluation de tout projet est effectuée selon deux critères : la mission de l'Église du point de vue pastoral et le besoin du maintien d'un lieu de culte selon les besoins locaux. Deuxièmement, tout bien immobilier de l'Église est vendu selon l'ordre suivant : a) à une autre communauté cultuelle chrétienne ; b) à une communauté chrétienne non catholique ; c) à un groupe ou centre communautaire ; d) à un OBNL de logement social et communautaire ou à une coopérative d'habitation (Comité réaménagement, 2006b). Pour le cas de Sainte-Brigide-de-Kildare, une mixité des deux dernières options est préconisée puisqu'aucune autre communauté religieuse ne s'intéresse au site et surtout vu la proximité de l'église Saint-Pierre-Apôtre, sise trois rues à l'ouest – le vicaire a même évoqué la fusion éventuelle des deux paroisses. Par contre, à la demande des paroissiens et pour répondre à leurs besoins, le vicaire insiste sur le maintien d'un lieu de recueillement sur le site. Finalement, toute implication de la paroisse et du Diocèse doit adhérer à la Loi sur les fabriques et la vocation future du site doit être entièrement dédiée au communautaire, donc aucune partie peut être cédée au secteur privé, que ce soit de nature résidentielle ou commerciale.

Le projet entre ainsi dans une nouvelle étape où l'on aborde des questions structurantes, telles que les régimes de propriété et les modes de gestion. En janvier 2006, un premier plan d'action est ébauché²¹. Le premier geste consiste en la mise sur pied d'un OBNL de développement, et de gestion si nécessaire, qui est composé des organismes issus de la paroisse, tels l'organisme Chemins du Soleil et les paroissiens, ainsi que des groupes

²¹ Document intitulé *Projet de mise en valeur de l'église Saint-Brigide*, préparé par Luc Noppen, déposé auprès du Comité réaménagement le 18 janvier 2006 et présenté au conseil de la Fabrique le 30 janvier 2006.

communautaires partenaires, au fur et à mesure qu'ils intègrent le projet. La deuxième préoccupation est le choix entre la vente et le bail emphytéotique, dans les deux cas à l'OBNL nouvellement créé – la vente étant envisageable uniquement si l'on peut garantir qu'il n'y aura jamais d'aliénation au secteur privé et l'emphytéose pouvant, à son terme, comporter la rétrocession de tous les immeubles à la paroisse. Troisièmement, on détermine que la faisabilité de tout projet est conditionnelle à un coût d'acquisition nul, et sinon très bas, pour permettre aux organismes partenaires d'investir un maximum dans la construction et les améliorations locatives de leurs locaux. Il faut que le projet serve aussi pour la mise en valeur du site et des bâtiments de Sainte-Brigide. De plus, le développement en phases est facilement envisageable et peut être facilité par le mode d'implantation du site et les caractéristiques architecturales des immeubles. Le terrain vacant et le presbytère peuvent être réaffectés en un premier temps, permettant de prendre le temps nécessaire pour élaborer un programme optimal pour la sacristie et l'église, qui pose le problème habituel de convertir les mètres cubes de la nef en mètres carrés sur plusieurs niveaux. Finalement, il faut procéder à une évaluation patrimoniale de l'ensemble dans le but d'identifier les enjeux de sa conservation et surtout les conditions de sa conversion.

Dès le mois de mars suivant, suite à l'initiative de Luc Noppen, l'organisme à but non lucratif est constitué et le Centre communautaire Sainte-Brigide (CCSB) obtient ses lettres patentes le 23 mars 2006 – les administrateurs fondateurs inscrits aux Lettres patentes sont Gabriel Bouchard, du Carrefour Marguerite-Bourgeoys, Jean-Pierre Bonhomme, marguillier, et Marc Alarie, de l'organisme Chemins du Soleil. Parallèlement, avec l'aide et l'appui du CLSC et des experts-conseils universitaires, le CCSB entreprend son travail organisationnel pour mettre en œuvre et pour ajuster la suite du plan d'action. On établit qu'il faut une étude de faisabilité pour valider le programme architectural préliminaire²² et pour commencer à répondre à diverses questions, tel le choix entre la vente et l'emphytéose – de plus, cette étude est considérée primordiale pour assurer l'adhésion du Diocèse au projet. Dès lors, on décide d'inviter un groupe de ressources techniques (GRT) à titre de conseiller, car ce type

²² Ce programme architectural a été réalisé par Pierre Boyer-Mercier en réponse à un document déposé au Comité réaménagement le 7 décembre 2005 où l'on listait les superficies demandées par les organismes suivants : la Paroisse Sainte-Brigide, les Chemins du Soleil, le P.A.S. de la rue, le Carrefour Marguerite-Bourgeoys et le centre de la petite enfance, le CPE La Boîte à Surprise. Il a été présenté au Comité réaménagement lors de la réunion du 8 mars 2006.

d'étude requiert une expertise en développement communautaire que les GRT ont peaufinée depuis leurs créations dans les années 1970²³ – le GRT Groupe CDH (Conseil en développement de l'habitation) répond à l'appel et se joint au CCSB à titre de partenaire-consultant.

Au cours du printemps 2006, on invite le Conseil du patrimoine religieux du Québec à se joindre aux discussions et on annonce le projet au ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF), ainsi qu'à la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau-Mont-Royal. L'objectif est de commencer à sensibiliser les instances concernées tant au projet comme tel que pour demander leur aide pour le financement des études préliminaires nécessaires à son élaboration. Le CPRQ donne son appui et réserve des fonds pour l'évaluation du potentiel architectural du site et la CDEC offre des fonds pour l'étude de faisabilité financière (un financement supplémentaire sera accordé par le Réseau d'innovation sociale du Québec (RISQ) au cours de l'automne 2007). Parallèlement, l'organisme Chemins du Soleil annonce son adhésion au projet à l'arrondissement de Ville-Marie et y dépose une demande de financement pour analyser ses capacités financières en vue de son intégration au projet – une subvention de 10 000 \$ est octroyée à l'organisme le 26 avril 2006. De son côté, le Groupe CDH examine la faisabilité du développement de logements communautaires sur le site, tant financièrement qu'en matière de besoins dans le quartier – sa première recommandation est d'accompagner les représentants du Centre communautaire à l'arrondissement pour obtenir l'avis préliminaire de la Direction de l'aménagement urbain. Finalement, on élabore un cahier de charges en vue d'un appel d'offres pour les études architecturale et financière. Le mandat comporte trois volets (Comité réaménagement, 2006a,) :

- Les besoins de la communauté : identifier les besoins en espace des différents occupants potentiels du site et les mises en commun possibles entre les différents occupants, aux niveaux des locaux et des services.
- Le potentiel du site : explorer différents scénarios de réalisation de l'ensemble des besoins sur le plan architectural en s'appuyant, notamment, sur un relevé architectural et une évaluation du potentiel patrimonial de l'église.

²³ L'expertise des GRT est surtout centrée sur le développement d'OBNL et de coopératives d'habitations sociales et communautaires. C'est leur expérience en recherche de financement et en montages financiers dans le domaine des organismes à but non lucratif qui les rend aptes à collaborer dans ce projet.

- La faisabilité financière : établir les coûts du projet retenu à l'achèvement du deuxième volet – établir la structure financière du projet (régime de propriété et les obligations qui s'y rattachent, les subventions et les prêts nécessaires pour la réalisation et la contribution éventuelle des locataires) – établir la capacité financière des organismes locataires à répondre aux attentes financières du projet.

Tout au long de cette période, le Diocèse et les paroissiens suivent la progression du projet au travers de rapports soumis par le Centre communautaire Sainte-Brigide, et, le 25 avril 2006, le conseil de la Fabrique adopte une résolution offrant son appui au CCSB « [...] dans sa démarche pour la réalisation d'une étude de faisabilité relative au réaménagement des immeubles de la paroisse Sainte-Brigide. La dite étude devra porter sur l'implantation de logements novateurs et sur l'aménagement d'espaces destinés au culte et aux groupes sociaux du quartier. »²⁴ (Paroisse Sainte-Brigide, 2006). Parallèlement, Monseigneur Mancini émet ses commentaires sur le plan de développement préliminaire au nom de l'archevêché. Il insiste sur le maintien du lien avec la Fabrique et l'unité pastorale de Sainte-Brigide – à ce sujet, on lui remet la résolution du conseil de la Fabrique en guise de lettre d'appui au projet. De plus, il demande que le conseil lui soumette une demande d'autorisation avant de poursuivre le travail d'élaboration ainsi que la tenue d'une consultation publique pour sonder l'opinion des paroissiens et du voisinage.

Le reste de l'année est consacré aux affaires administratives et organisationnelles du Centre communautaire. On élabore les règlements généraux de gestion interne et l'on prépare l'assemblée générale de fondation avec l'aide de l'organisateur communautaire affecté au projet par le CLSC des Faubourgs. On profite de cette occasion pour augmenter la visibilité du projet en invitant des fonctionnaires de l'arrondissement de Ville-Marie et des groupes partenaires potentiels – d'ailleurs, un représentant de l'organisme P.A.S. de la rue est élu administrateur aux côtés de ceux de Carrefour Marguerite-Bourgeoys et Chemins du Soleil. Parallèlement, l'appel d'offres est lancé et les firmes Beaupré et Michaud, architectes²⁵, et Groupe CDH et Convercité (conjointement) se voient octroyer, respectivement, les contrats

²⁴ Résolution du conseil de la Fabrique Sainte-Brigide adoptée à l'unanimité le 25 avril 2006 et signée par Jean-Pierre Bonhomme, marguillier.

²⁵ Le CCSB a décidé de lancer l'appel d'offres pour le volet architectural, car l'architecte et professeur Pierre Boyer-Mercier avait annoncé qu'il prend une année sabbatique à l'extérieur du pays en 2007 pour poursuivre une opportunité professionnelle.

d'évaluation architecturale et de faisabilité financière, incluant l'évaluation des besoins et la détermination du coût d'acquisition à viser pour l'ensemble du site. À ce sujet, il faut souligner que la négociation du montant de l'acquisition est entamée dès le début de 2006 et dépendait étroitement de l'étude de faisabilité financière. Parallèlement, Luc Noppen offre de faire l'évaluation patrimoniale des immeubles à titre bénévole. Dès lors, un représentant du Groupe CDH est invité pour siéger au conseil d'administration du Centre communautaire Sainte-Brigide à titre d'expert-conseil et de partenaire non votant. De plus, on procède à la formation d'un comité de suivi pour les questions techniques en lien avec les études préliminaires.

La deuxième année d'exploration du projet de réaménagement se termine sur une note positive. Les accomplissements sont à la hauteur des efforts investis et la progression est tangible pour la plupart des partenaires impliqués, et ce, malgré le désistement de certains organismes pour qui l'échéancier de réalisation ne répondait pas à leurs besoins immédiats. En revanche, la visibilité accrue du projet semble en attirer d'autres, certains pouvant attendre les résultats des études préliminaires et d'autres, vivant des situations financières difficiles, sont prêts à investir du temps dans l'espoir de baisser leur coût de loyer – soulignons que certains organismes payaient un loyer annuel entre 215 \$ et 270 \$ du mètre carré, ce qui correspond à un loyer commercial dans le quartier.

L'année 2007 démarre avec les préparatifs pour l'élaboration des études préliminaires. Le premier trimestre est consacré à la précision des objectifs et des orientations du projet ainsi qu'à la définition des responsabilités des professionnels engagés. Les architectes déterminent d'une façon préliminaire que le site peut offrir une superficie constructible d'environ 9 300 m², dont la moitié est consacrée aux logements et l'autre aux espaces communautaires. Cet avis demeure à être confirmé par l'évaluation patrimoniale et est livré suite à une rencontre avec le service de l'aménagement de l'arrondissement – les architectes prennent en considération la possibilité de déroger aux règlements d'urbanisme en matière de hauteur et

de densité d'occupation du sol²⁶. Parallèlement, le Groupe CDH et Convercité entament une réflexion sur les sources potentielles de financement et procèdent à l'évaluation des besoins des organismes communautaires locaux – les besoins en matière de logements abordables sont connus et revendiqués par plusieurs organismes du quartier et ne nécessitaient pas d'être réévalués²⁷. De plus, ils recherchent des lieux de culte convertis en centres communautaires dans le but d'identifier des comparatifs et pour valider certaines informations au sujet du budget d'exploitation à prévoir. Le Centre communautaire du Monastère du Très-Saint-Sacrement²⁸, sis au 4450, rue Saint-Hubert à Montréal, s'avère le meilleur comparable à cause de sa vocation et de sa superficie – 4 500 m² sont loués comme bureaux, ce qui correspond aux estimations préliminaires des architectes.

Les résultats préliminaires de l'évaluation des besoins (livrés en mars 2007) sont encourageants pour le projet du CCSB et démontrent la pertinence de son implantation dans le quartier. Environ trente-sept (37) groupes communautaires, dont la plupart opèrent localement, ont manifesté un intérêt pour la location ou l'achat d'espaces à bureau, ce qui représente 7 900 m² de superficie, soit 3 250 m² de plus que le potentiel du volet communautaire – la liste des demandes spécifiques inclut le stationnement, l'accessibilité universelle, soit l'accès direct à partir de la rue, un ascenseur et le partage de certains espaces, tel que des salles de réunion et des cuisines. Le point le plus pertinent touche le loyer visé : en moyenne, les budgets d'exploitation des organismes répondants permettent d'y consacrer environ 108 \$ le m² annuellement, ce qui ne laisse aucune marge pour rembourser une hypothèque. Ce constat se traduit par le défi de financer la construction entièrement avec des fonds publics, permettant ainsi aux organismes usagers de consacrer leur budget annuel

²⁶ « Selon la pratique de l'aménagement et de l'urbanisme, la notion de densité d'occupation du sol permet de circonscrire le rapport entre la superficie des constructions implantées sur un terrain et celle du terrain en tant que tel de manière à harmoniser la densité de construction. ». (Ministère des Affaires municipales, Régions et Occupation du territoire (MAMROT). Novembre 2009. En ligne, http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_plan_dens.asp.

²⁷ Le Comité logement Centre-Sud, dont la mission est de promouvoir et de défendre les droits des locataires dans le quartier, avait été avisé du projet d'implantation de logements communautaires sur le site et a manifesté son intérêt de devenir membre du CCSB en mai 2007. Son statut de membre fut confirmé lors de l'assemblée annuelle générale du CCSB en septembre 2007.

²⁸ Le monastère (construit en 1928) de l'ensemble conventuel des pères du Très-Saint-Sacrement a été converti en centre communautaire par phases entre 1998 et 2001. L'une des conditions de la vente était que les pères utilisent les deux derniers étages comme résidence, et ce, aux frais du centre communautaire. (ARQ, 2009)

d'immobilisation à l'entretien et au maintien de leurs locaux. Ces résultats préliminaires confirment aux membres du CCSB l'ampleur de la tâche et la complexité du projet en devenir et alimentent aussi leur réflexion sur la cohabitation sociale et spatiale des futurs occupants. Il fallait non seulement considérer celle des résidants et des groupes communautaires, mais l'on devait s'assurer que le programme architectural réponde aux besoins en termes de cohabitation entre les clientèles des groupes qui incluent, d'une façon préliminaire, des personnes âgées, des itinérants, des enfants dans le CPE et des adolescents en réinsertion sociale.

L'exploration initiale par le Groupe CDH et Convercité a donc permis d'identifier de nouveaux éléments qui alimentent la problématique du développement. De plus, outre les préoccupations touchant la cohabitation et la capacité financière des partenaires, il est de nouveau question du mode de tenure des divers espaces, donc du choix à faire entre la vente et l'emphytéose. En fait, à ce stade de l'élaboration, le CCSB n'avait pas encore décidé s'il veut être propriétaire des espaces communautaires qu'il mettra en location, ainsi calquant le modèle du Centre communautaire du Monastère, ou s'il cèdera des locaux en copropriété. D'autre part, le Diocèse n'avait pas déclaré qu'il désire que la propriété soit rétrocédée à la paroisse au terme du contrat emphytéotique. Rappelons que la question du mode de tenure était particulièrement importante pour la paroisse et l'Archevêché, c'est-à-dire que l'emphytéose était envisagée comme une solution pour proscrire l'aliénation partielle ou totale au secteur privé dans le but d'assurer les vocations sociale et communautaire du site. Donc, il fallait sérieusement évaluer les deux options pour permettre au CCSB et au Diocèse de s'entendre sur la meilleure façon de transférer la propriété.

Deux enjeux principaux découlent de cette décision, qui relève d'un accord avec l'Archevêché sur la vente. D'une part, il faut considérer le fardeau fiscal que le CCSB aura à assumer s'il est l'unique propriétaire, donc les coûts associés à la gestion et au maintien de l'immeuble – rappelons que sa mission première est le développement du site et que la gestion est envisageable si elle s'avère nécessaire. La vente en copropriété réduit cette charge à un minimum tout en maintenant le CCSB en place pour assurer le bon fonctionnement. Ainsi, les organismes partenaires sont individuellement responsables du maintien de leurs

locaux et sont réunis au sein du CCSB pour l'entretien des espaces communs, incluant l'enveloppe des bâtiments.

D'autre part, le volet des logements communautaires doit répondre aux normes du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec (SHQ), qui exige que l'organisme porteur, que ce soit une coopérative ou un OBNL d'habitation, soit propriétaire de son site et son immeuble. La copropriété est une formule permise par la SHQ sous réserve que les copropriétaires soient financièrement viables et stables, donc qu'ils soient en mesure de financer entièrement leur part de la construction et qu'ils aient un financement annuel récurrent pour assurer le maintien et l'exploitation de leurs locaux à long terme. Cette condition répond à la volonté de la SHQ d'assurer la pérennité des projets d'habitation qui bénéficient, d'une part, de fonds publics pour la construction à raison de 65 % des coûts admissibles²⁹ et, d'autre part, d'une garantie hypothécaire gouvernementale sur une période de vingt-cinq ans³⁰ pour payer l'autre 35 %. Cette information indique que d'autres bailleurs de fonds risquent d'imposer une condition de propriété similaire. Ce nouveau questionnaire engendre une modification au mandat du Groupe CDH et de Convercité, soit d'explorer divers modes de tenure et les considérations légales afférentes dans le but de satisfaire les conditions du Diocèse et de la paroisse tout en offrant un cadre viable pour les futurs partenaires.

Conséquemment, l'été 2007 est consacré à la précision du programme architectural préliminaire, la recherche de modes de tenure acceptables, ainsi que l'identification des partenaires et des sources potentielles de financement. Préalablement, Luc Noppen dépose un premier avis sur les considérations patrimoniales : la façade de l'église (le clocher et une partie de la nef), le baptistère et le presbytère forment un front institutionnel d'intérêt

²⁹ Les coûts admissibles comprennent uniquement les coûts de réalisation de la partie résidentielle incluant, entre autres, les honoraires afférents des professionnels, l'acquisition et le financement intérimaire, et excluant toutes les dépenses liées à la partie non résidentielle d'un bâtiment. La subvention de 65 % des coûts admissibles est offerte conjointement à raison de 50 % par la Société d'habitation du Québec (SHQ) et de 15 % par la municipalité. (Société d'habitation du Québec (SHQ), 2009, En ligne, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>).

³⁰ « La Société d'habitation du Québec garantit le prêt hypothécaire de premier rang que l'organisme contracte auprès d'une institution financière agréée en vertu du programme. En général, il s'agit d'un prêt amorti sur une période de 25 ans. » (SHQ, 2009, En ligne, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>).

patrimonial qu'il faut absolument conserver. La survie de l'ensemble du projet dépend donc de la déconstruction partielle de la nef et de la sacristie en faveur d'une nouvelle construction – la partie conservée de l'église permettant l'aménagement du lieu de recueillement réclamé par les paroissiens sous le clocher laissant le volume conservé de la nef à requalifier. Cette orientation offre un cadre pour l'achèvement des plans préliminaires et permet de mieux cibler les partenaires. L'aboutissement de cette phase de l'élaboration était une assemblée publique tenue le 29 août 2007 au bénéfice des organismes communautaires intéressés, des bailleurs de fonds des études exploratoires, ainsi que des élus municipaux et des membres des médias. Ce fut aussi la première annonce publique où les marguilliers et les paroissiens, accompagnés des représentants diocésains, ont fait part du projet aux résidents du voisinage. La présentation, effectuée par les consultants, comportait les conclusions préliminaires des trois études, soit patrimoniale, architecturale et les résultats de l'évaluation des besoins des organismes communautaires. Les commentaires du public sont constructifs et portent sur tous les aspects, tant physiques que sociaux et le CCSB en profite pour dresser un bilan (Centre communautaire Sainte-Brigide (CCSB), 2007) :

- le projet est bien reçu, malgré quelques commentaires visant la conservation intégrale de l'église ;
- la rosace (sur le mur derrière le chœur) doit être conservée et réutilisée dans la nouvelle construction – l'architecte la réintégrera au mur tympan qui refermera la partie conservée de la nef ;
- l'orgue sera maintenu en place si l'acoustique de la partie conservée de la nef est jugée bonne – un ingénieur de son devra être consulté ;
- le développement par phases est primordial – ceci peut influencer la répartition de la superficie constructible entre les locaux communautaires et les logements selon les types de subventions disponibles à chacune des phases ;
- il est important de tenir compte de l'environnement résidentiel du secteur lors de la sélection des organismes communautaires.

4.3 L'élaboration du plan d'action et la mise en œuvre

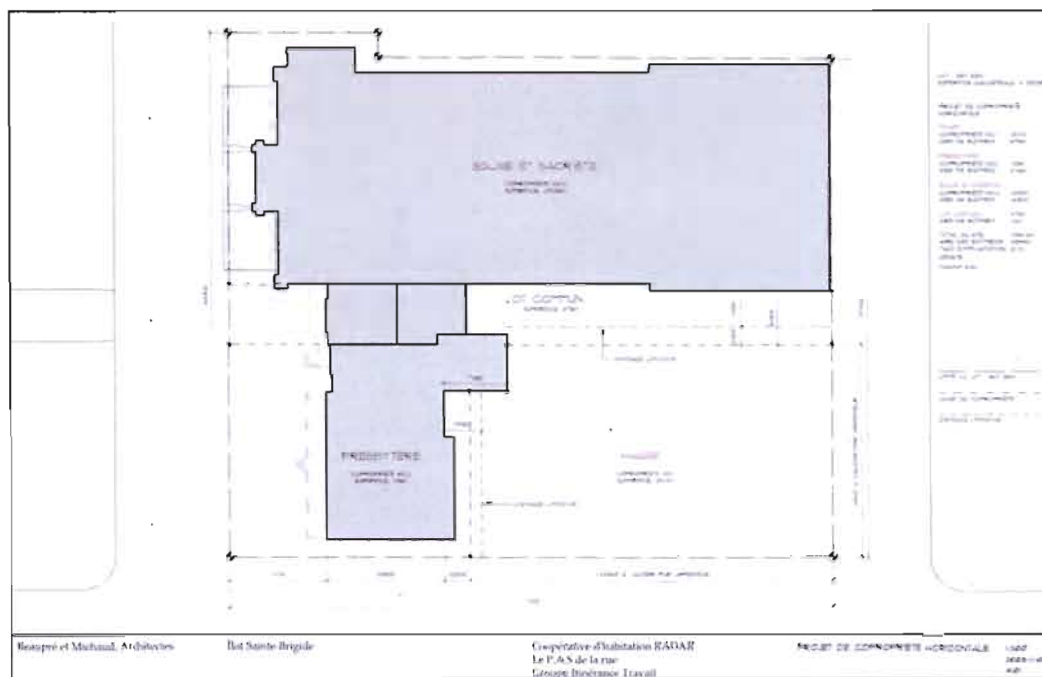
La réception positive par le public lors de l'assemblée d'information cimente les orientations et aide à préciser les balises de développement. Dans la circonstance, le Groupe CDH profite de l'élan pour déposer une demande de subvention pour la construction des logements communautaires auprès de la Ville de Montréal, qui est mandatée par la SHQ pour le

développement du logement social et abordable sur son territoire³¹. La réaction initiale des chargés de subvention AccèsLogis à la Ville est positive et encourageante. Parallèlement, le Groupe CDH et Convergence démarrent la recherche sur les modes de tenure en faisant appel à des notaires et des arpenteurs-géomètres. De plus, ils s'appuient sur des conventions de copropriété jugées pertinentes, notamment celle du complexe immobilier (communautaire et privé) Benny Farm, sis dans le quartier Notre-Dame-de-Grâce à Montréal. Les résultats sont concluants : il existe une alternative à l'emphytéose pour garantir la pérennité socio-communautaire du site. Le CCSB et le Diocèse peuvent recourir aux principes des copropriétés horizontales et verticales pour arriver à cette fin tout en satisfaisant les conditions des subventionnaires gouvernementaux, donc la vente est une option réaliste et viable.

La copropriété horizontale comporte deux principes et ne concerne que le morcellement du terrain (Gagnon, 2007). Le premier est la subdivision du lot existant en lots à usage privatif selon les besoins et les phases du projet, tout en créant au besoin un lot mitoyen à tous les lots privatifs qui est à usage commun (fig. 4.1 - lot libellé « Lot commun ») – la fonction du lot commun est de maintenir un lien physique et légal entre les copropriétaires de manière à les rendre redevables les uns aux autres. Le second principe consiste à lier tous les lots par une convention notariée de manière à ce qu'une revente partielle ou totale soit conditionnelle à l'obtention d'un commun accord de la part de tous les copropriétaires. Dans le cas de Sainte-Brigide, une condition supplémentaire doit être ajoutée pour avoir la bénédiction du Diocèse : toute aliénation ne peut être considérée à moins que l'acheteur soit un organisme à but non lucratif, et ce, à perpétuité – cette clause reconnaît les coopératives d'habitation comme acheteurs potentiels puisqu'elles sont aussi de nature non lucrative. Ainsi, cet instrument juridique prévoit tant les particularités de la subdivision que le profil d'affaires des propriétaires actuels et futurs, sans pour autant prescrire les usages exercés.

³¹ La SHQ met en place les programmes de subvention destinés aux logements communautaires et en assure le développement, sauf sur les territoires des villes de Montréal et de Québec, où chacune des villes a signé une entente de prise en charge (dans le cas de la Ville de Montréal, l'entente couvre la totalité de l'île de Montréal). Ceci implique que le projet de Sainte-Brigide est soumis à la Division de soutien aux projets de logement social et abordable de la Ville de Montréal. (SHQ, 2009, En ligne, <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>).

Figure 4.1 Plan cadastral proposé (novembre 2008)



Source : Beaupré et Michaud, architectes, selon le plan élaboré par la firme Laferrière, Daigle et Chénard, arpenteurs géomètres.

La copropriété verticale, quant à elle, sert à la définition des espaces privés et communs des copropriétaires d'une construction sur un lot (Gagnon, 2007) – les copropriétaires sont regroupés en syndicats, à raison d'un syndicat par lot privé. Finalement, la régie de l'ensemble requiert la constitution d'un conseil d'administration pour gérer la totalité du site et sur lequel siègent des représentants de chacun des syndicats. Cette structure se définit comme suit selon le plan d'arpenteur préliminaire présenté ci-dessus (fig. 4.1). Suite à la subdivision en quatre lots, dont le lot commun traversant le site à l'horizontale, il y aurait trois syndicats de copropriétaires, un pour chacun des lots intitulés « Phase 1 – copropriété no. 1 », « Presbytère – copropriété no. 2 » et « Église et sacristie – copropriété no. 3 ». Le CCSB, les marguilliers et le Diocèse acceptent le projet de mode de tenure soumis par les consultants, étant rassurés que la mission sociale et communautaire de la paroisse sera perpétuée sur l'ensemble du site. La vente est choisie comme moyen de transfert de la propriété et une proposition de lotissement est élaborée par un arpenteur-géomètre suivant les

conseils juridiques d'un notaire. Il est prévu que le CCSB achète l'ensemble du site et procède à une revente en lots selon les phases de réalisation, le tout en souscrivant à la condition de non-aliénation au secteur privé.

Cette décision est prise à un moment propice, car, quelques semaines après l'assemblée publique, le gouvernement fédéral annonce le programme de subvention *Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance* (IPLI 2007-2009)³² – ce programme finance des projets d'intervention sur deux ans et offre une injection de fonds substantiels destinés à la construction ou la rénovation des locaux d'organismes œuvrant dans la prévention de l'itinérance. Cette annonce présente une opportunité importante de financement puisque certains des organismes souhaitant se joindre au projet y sont admissibles. En revanche, il faut accélérer la production des études de faisabilité (architecturale et financière) en tenant compte de la nouvelle réalité et procéder à la scission du projet en phases : la première est la construction d'un nouvel édifice sur le stationnement de l'église et la seconde est la poursuite de la réflexion pour la requalification de l'église, la sacristie et le presbytère – d'une façon préliminaire, on considère la construction d'une deuxième coopérative d'habitation sur le terrain libéré par la déconstruction de la sacristie et une section de la nef (fig. 4.2).

Ainsi, le programme IPLI impose un rythme et le projet entre prématurément dans une phase de réalisation pendant que le reste du site demeure à l'étude. Le CCSB aurait souhaité conclure sa réflexion sur l'ensemble dans le but d'établir une séquence de réalisation contrôlée, mais il fallait saisir l'opportunité pour jumeler deux sources de financement (IPLI et AccèsLogis). Trois groupes porteurs manifestent leur intérêt et les demandes de subventions sont soumises selon le parti architectural préliminaire. La Phase 1 est portée conjointement par les organismes Groupe Information Travail (GIT)³³ et P.A.S. de la rue³⁴, qui œuvrent dans le domaine de la prévention de l'itinérance (au rez-de-chaussée), ainsi que la Coop Radar, une coopérative d'habitation pour artistes (aux étages) (fig. 4.3).

³² La mise en œuvre du programme IPLI 2007-2009 a fait l'objet d'une entente fédérale-provinciale et a suscité l'implication de la Ville de Montréal et de l'Agence de la santé et des services sociaux (ASSS) de Montréal.

³³ Le GIT offre des services d'orientation professionnelle, d'aide à la recherche d'emploi et d'accompagnement aux personnes âgées de 16 à 64 ans qui désirent intégrer, ou réintégrer le cas échéant, le marché du travail.

³⁴ Le P.A.S. de la rue (Personnes âgées seules de la rue) est un centre de jour pour personnes âgées de 55 ans et plus qui sont itinérantes ou en situation de précarité.

Figure 4.2 Étude architecturale – Parti architectural (avril 2008)



Source : Beaupré et Michaud, architectes.

Figure 4.3 Étude architecturale – Étude de volumétrie (avril 2008)



Source : Beaupré et Michaud, architectes.

4.4 La Phase 1 : ralliement des acteurs

Au bout de trois ans de réflexion, d'exploration et de planification, l'équipe de travail accède enfin à une étape concrète de réalisation. L'année 2008 annonce une multitude de tâches, qui devront être accomplies en concomitance (l'énumération qui suit décrit les plus critiques et celles qui ont eu une influence majeure sur le projet). Les demandes de subventions sont bien reçues par les comités d'évaluation (fédéral et municipal) et il y a de bonnes indications que les fonds seront disponibles à l'automne 2008 – dans les faits, les deux subventions IPLI sont confirmées en août 2008 et celle d'AccèsLogis deux mois plus tard. Les consultants doivent donc peaufiner les études de faisabilité architecturale et financière en vue de répondre aux exigences d'IPLI et d'AccèsLogis et pour permettre au Centre communautaire d'entamer la négociation du coût d'acquisition du site avec le Diocèse.

D'autre part, puisque les bâtiments existants constituent des espaces exploitables et nécessitent un entretien minimal, le CCSB doit prévoir des revenus en attendant que le chantier de la deuxième phase débute (en cours d'année, le Groupe CDH est mandaté pour l'élaboration d'un budget d'exploitation triennal pour la location de l'église, de la sacristie et du presbytère). De plus, les plans préliminaires de la Phase 1 doivent être élaborés et déposés à l'arrondissement pour les changements réglementaires et à la Ville de Montréal pour l'obtention des fonds destinés au volet habitation (ce mandat est confié à Beaupré et Michaud et au Groupe CDH). Finalement, le CCSB doit être reconnu en tant qu'organisme de bienfaisance pour être exempt du paiement des droits de mutation au moment de l'acquisition de la propriété et pour éviter de payer de l'impôt sur le revenu (une demande est élaborée en cours d'année et approuvée par l'Agence du revenu du Canada en décembre 2008). Ce statut comporte aussi l'avantage de pouvoir délivrer des reçus pour dons, ce qui peut être très utile si une collecte de fonds s'avérait nécessaire.

En février 2008, un échéancier de réalisation est élaboré en collaboration avec les professionnels, et ce, suite à la consultation du service de l'aménagement de l'arrondissement sur les changements réglementaires requis. Le constat est que la prise de possession de la nouvelle construction ne peut se faire avant février 2010. Le projet de la Phase 1 doit franchir plusieurs étapes avant le début du chantier qui ne peut commencer avant avril 2009. En fait,

cet échéancier s'avère trop optimiste, voire théorique, car il n'y a pas beaucoup de marge de manœuvre pour faire face aux imprévus, mais il servira tout de même de plan de travail qu'on ajuste au besoin. La date de prise de possession projetée pose un premier défi, car la subvention IPLI comporte une date de péremption : la totalité de la somme octroyée (1,3 million de dollars (M\$)) doit être dépensée avant le 31 mars 2009, sinon les fonds peuvent être retirés du projet et réalloués à d'autres organismes. À ce titre, une négociation pour demander un délai supplémentaire s'annonce avec Service Canada (gestionnaire gouvernemental des fonds IPLI). Les promoteurs décident tout de même d'aller de l'avant et préfèrent aborder cette négociation après qu'un niveau d'achèvement soit atteint dans le but d'augmenter les chances de réussite.

Les études de faisabilité sont rendues publiques en mars 2008 et les résultats sont concluants³⁵. La réalisation du projet est estimée à environ 19,6 M\$: 8,4 M\$ pour la Phase 1 (nouvelle construction sur le stationnement), 5,8 M\$ pour le front institutionnel (incluant la déconstruction de l'église et la rénovation du presbytère) et 5,4 M\$ pour la deuxième coopérative d'habitation. Le volume conservé de l'église demeure à requalifier, mais l'on considère le transformer en lieu de création et d'exposition pour les artistes de la Coop Radar. Parallèlement, le CCSB conclut la négociation du coût d'acquisition avec le Diocèse en déposant une offre de 250 000 \$ – dans les faits, et comme nous l'avons déjà souligné, la négociation de l'acquisition fut entamée très tôt dans le processus, soit au printemps 2006. Aussitôt, une négociation est entamée avec l'entreprise CinéGroupe quant à la reconduction du bail pour le presbytère et une partie du sous-sol de l'église, ce qui constitue dans l'immédiat le seul revenu potentiel pour le centre communautaire.

L'argumentaire derrière le prix offert par le CCSB est que, malgré la valeur potentielle du site sur le marché privé, la capacité d'investissement du CCSB est liée à celle des organismes développeurs, qui dépendent à leur tour des argents mis à leur disposition par les deux paliers gouvernementaux. D'autre part, le coût de la déconstruction partielle de l'église est estimé à

³⁵ Appendices A et B. Rapports des consultants (sur la faisabilité financière, incluant les besoins du milieu, et l'architecture). Le mandat de Convergence prend fin avec le dépôt de l'étude de faisabilité de la Phase 1. La firme Beaupré et Michaud et le Groupe CDH poursuivent avec les mandats respectifs d'architecte et de groupe de ressources techniques auprès des partenaires de la première phase, ainsi qu'en tant que consultants pour la poursuite de l'élaboration de la deuxième phase.

près d'un million de dollars et devra être assumé par les organismes – ce montant doit être réparti selon les quotes-parts et inclus dans la part d'acquisition de chaque organisme. Finalement, il faut considérer les taxes foncières que le CCSB aura à payer suite à l'acquisition et qui sont estimées à 150 000 \$ (l'église est exempte de payer les taxes foncières en vertu de l'article 204 de la Loi sur la fiscalité municipale). Conséquemment, en tant qu'organisme à but non lucratif, le CCSB peut et doit demander une exemption de taxes foncières auprès de la Commission municipale du Québec (CMQ). Par contre, la portion de la propriété louée à l'entreprise CinéGroupe demeure taxable et c'est cette dernière qui en devient contractuellement responsable. Une fois l'exemption accordée, et comme c'était le cas pour la Fabrique, la Ville de Montréal émet deux comptes fonciers : l'un pour la portion non taxable, nommé compte mère, et l'autre pour celle à usage commercial, nommé compte enfant – ce dernier est émis au nom du locataire, mais le propriétaire est redevable en cas de non paiement.

En guise de contribution au développement du projet, le Diocèse accepte l'offre de 250 000 \$ et commence aussitôt à travailler avec le CCSB sur la formulation des clauses à inclure dans l'offre d'achat (dont la clause patrimoniale qui fut notariée à l'automne 2009 et dont nous traiterons dans la section 5.4), le tout en collaboration avec un notaire spécialiste des copropriétés horizontales (le transfert de propriété est notarié en mars 2009).

L'autre préoccupation urgente est l'obtention des approbations urbanistiques. Les changements réglementaires pour un cas comme celui-ci sont plus complexes que pour un projet standard d'habitation et requièrent un temps de traitement plus long. D'une part, puisque l'usage de culte est protégé par le plan d'urbanisme, un projet d'habitation sur le site d'une église requiert une demande de modification au plan d'urbanisme, qui comporte le retrait du lieu de culte de la liste des immeubles à intérêt patrimonial de l'arrondissement (cette démarche est traitée par la Ville de Montréal). D'autre part, une demande de projet particulier³⁶ est tout de même requise au niveau local pour évaluer l'insertion et l'intégration architecturale du nouveau bâtiment ainsi que pour approuver les dérogations aux règlements

³⁶ L'appellation officielle de ce processus réglementaire est *projet particulier de construction, de modification ou d'occupation d'un immeuble* (PPCMOI). La forme courte *projet particulier* est utilisée dans le but d'alléger le texte.

d'urbanisme de l'arrondissement. Dans le cadre de ce projet, il faut modifier les usages permis sur le site de manière à permettre l'habitation et les activités communautaires, ainsi que de réduire le nombre de cases de stationnement requis.

Un projet particulier est donc entièrement traité au niveau de l'arrondissement et requiert un délai d'environ six mois. Il comporte un avis du comité consultatif d'urbanisme (CCU), trois lectures au conseil d'arrondissement ainsi qu'une assemblée d'information publique et peut, si suffisamment de résidants le demandent, inclure un processus référendaire. Une modification au plan d'urbanisme, requiert près de dix mois de traitement et comporte des lectures au comité exécutif et au conseil municipal de la Ville de Montréal, une assemblée publique et possiblement un processus référendaire selon le type de la demande de modification, le tout étant précédé des avis du Conseil du patrimoine de Montréal (CPM) et du comité d'architecture et d'urbanisme (CAU) de la Ville.

Normalement, ces deux processus sont traités en série et la combinaison des délais de traitement peut imposer un temps d'attente pouvant atteindre quinze mois (puisque'il s'agit d'un lieu de culte, le projet particulier ne peut être traité par l'arrondissement avant une conclusion favorable de la modification au plan d'urbanisme). Conscient que la réalisation de la première phase ne peut pas supporter de tels délais, le CCSB sollicite et obtient l'aide des élus et des fonctionnaires de l'arrondissement et de la Ville, qui ont accepté que les deux processus soient traités en concomitance, ainsi écourtant le délai de quinze à environ dix mois.

Le printemps ayant été consacré aux négociations et l'été à l'élaboration du dossier de présentation pour les démarches réglementaires, la demande de projet particulier est déposée en octobre 2008. La nouvelle construction comporte un stationnement au sous-sol et six niveaux hors sol : le rez-de-chaussée pour les locaux des organismes GIT et P.A.S. de la rue et les cinq étages pour les logements de la Coop Radar (fig. 4.4 et 4.5). Parallèlement, le gouvernement fédéral annonce une prolongation administrative du programme IPLI jusqu'au 31 mars 2010. Les promoteurs sont soulagés, mais cela ne fait que reporter la négociation pour demander une deuxième prolongation, puisque le début du chantier est reporté étant donné que la fin des démarches réglementaires est maintenant prévue pour juin 2009.

Les commentaires reçus des comités consultatifs municipaux, soit le CCU de l'arrondissement et le CPM et le CAU de la Ville de Montréal, imposent certains changements esthétiques aux plans préliminaires. De plus, le nombre d'étages doit être révisé à la baisse, car même si la réglementation de l'arrondissement permettait une hauteur maximale de 23 mètres, le plan d'urbanisme limite le secteur à 16 mètres – à cause d'un manque de communication et une mauvaise interprétation de la part des instances municipales³⁷, le projet déposé avait une hauteur de 19,5 mètres. Cette incongruité impose donc une modification majeure : un étage doit être retiré des plans, ce qui se traduit par la perte de dix (10) logements. Ceci a pour effet de diminuer la subvention d'AccèsLogis et d'exercer une pression sur la viabilité financière du volet habitation. Les fonds sont attribués selon le type et le nombre d'unités construites et doivent amortir les dépenses connexes, telles que l'ascenseur et le stationnement. Face à cette nouvelle réalité, les promoteurs optent pour l'élimination du stationnement au sous-sol – le coût de ce volet est estimé à 650 000 \$ et ni IPLI ni AccèsLogis ne comportent des provisions pour la construction de cet espace.

Un projet révisé est déposé en avril 2009 permettant la continuation du double processus d'approbation municipale, soit l'adoption des résolutions par le conseil d'arrondissement, le comité exécutif et le conseil municipal de Montréal, le tout précédé par la tenue d'une assemblée d'information publique organisée par l'arrondissement. Ainsi, dix mois après le début de cette démarche, toutes les approbations sont reçues le 7 juillet 2009 et la mise en chantier est planifiée pour février 2010. À terme, le projet définitif³⁸ de 5 niveaux abrite 47 logements aux étages et deux locaux d'une superficie totale de 557 m² au rez-de-chaussée (fig. 4.6, 4.7 et 4.8).

³⁷ L'arrondissement avait entamé le processus de conformité de sa réglementation au plan d'urbanisme après le dépôt du projet et les promoteurs avaient été rassurés que la limite de 23 mètres demeurerait en vigueur tant que le processus n'est pas terminé. Dans les faits, le plan d'urbanisme avait préséance même durant le processus et aucune nouvelle construction ne pouvait excéder 16 mètres de hauteur.

³⁸ Appendice C. Cahier du projet approuvé par les instances municipales en juillet 2009.

Figure 4.5 Projet préliminaire Phase 1 – Maquette et photomontage (nov. 2008)



Beaupré et Michaud, Architectes Îlot Sainte-Brigide Coopérative d'habitation RADAR MAQUETTE DE SITE ET PHOTOMONTAGE 4 novembre 2008

Le P.A.S. de la rue Groupe linéaire travail

Source : Beaupré et Michaud, architectes.

Figure 4.6 Projet révisé Phase 1 – Façade boul. René-Lévesque (avril 2009)



Source : Beaupré et Michaud, architectes.

Figure 4.7 Projet révisé Phase 1 – Façade rue Champlain (avril 2009)

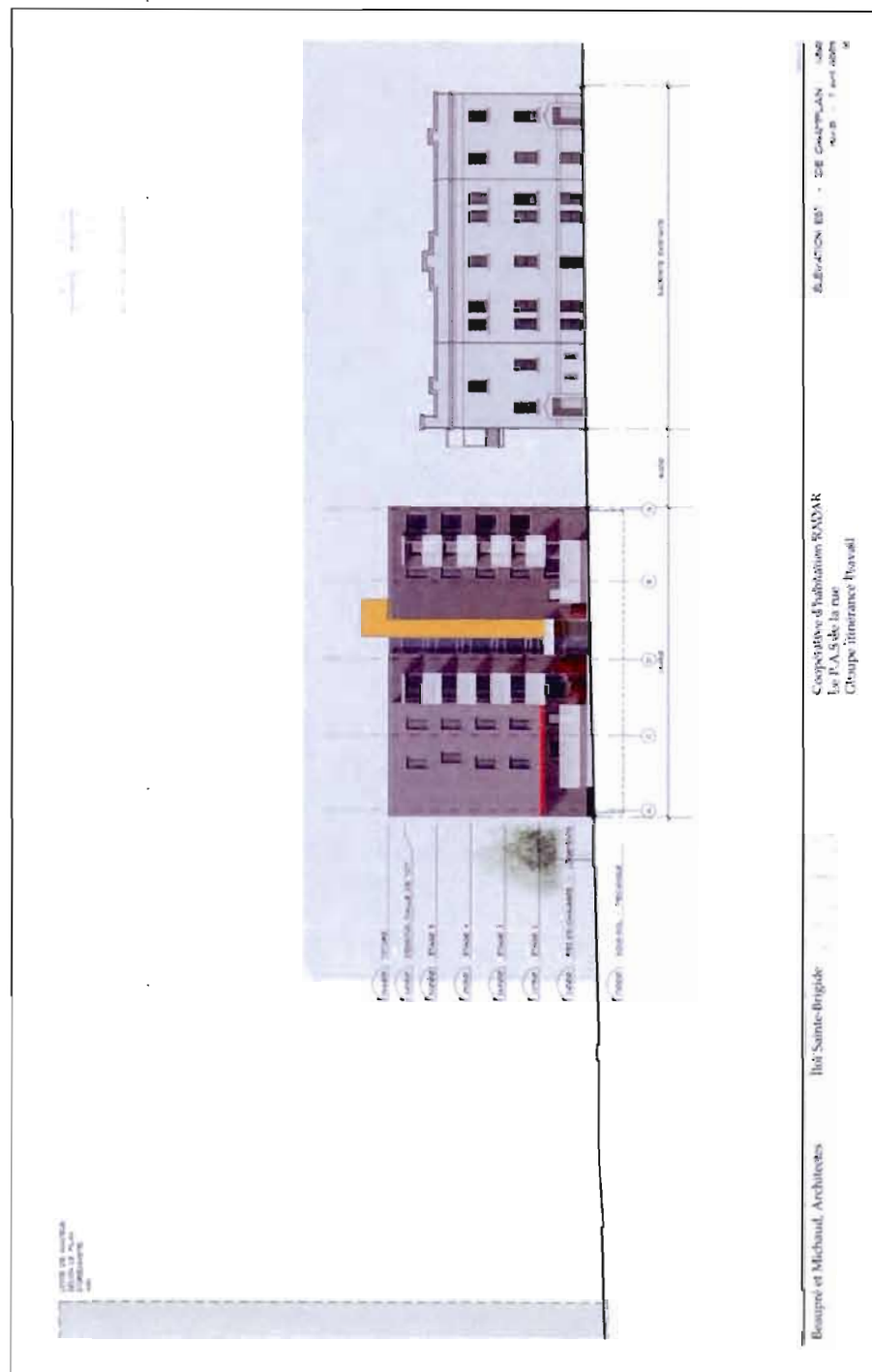


Figure 4.8 Projet définitif Phase 1 – Façade boul. René-Lévesque (novembre 2009)



Source : Beaupré et Michaud, architectes.

4.5 La Phase 2 : vers une sauvegarde et une prise en charge par le milieu

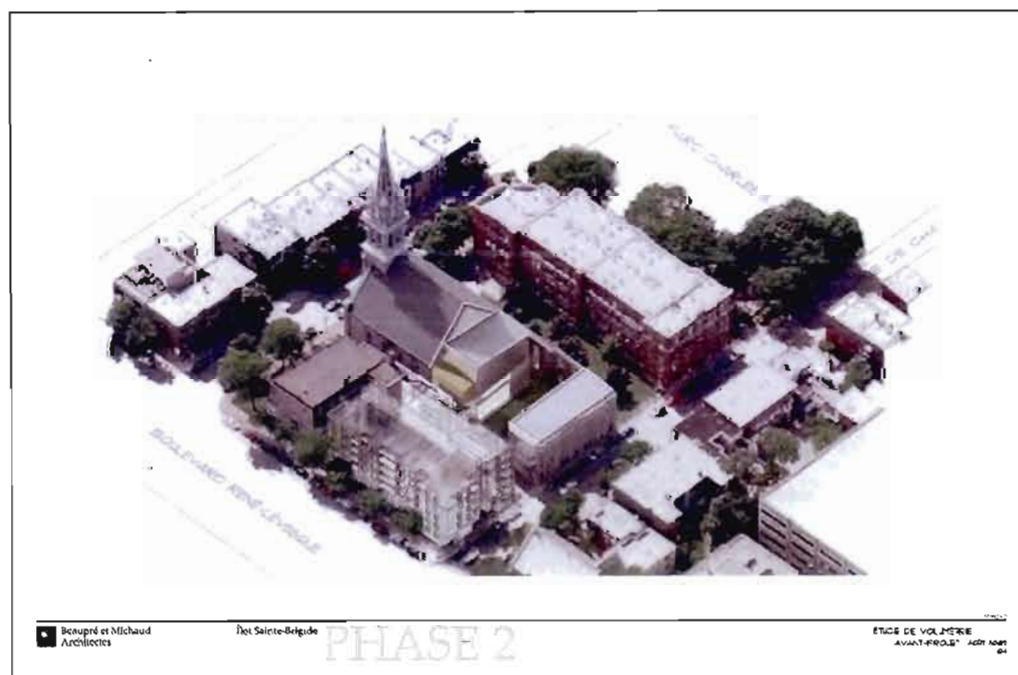
Pendant la mise en œuvre de la Phase 1, le CCSB mène de front la réflexion pour la requalification de l'église, la sacristie et le presbytère et, dès la scission du projet d'ensemble en 2007, des mandats sont octroyés à cet effet à Beaupré et Michaud et au Groupe CDH. De plus, le CLSC des Faubourgs assigne un deuxième organisateur communautaire pour recruter d'autres organismes partenaires. Le plan consiste à trouver des occupants pour le presbytère et l'on préconise la vente dans le but de générer des fonds pour se donner plus de temps pour planifier la conversion de l'église. Quelques pistes sont explorées sans succès et, à l'automne 2008, le gouvernement fédéral annonce une nouvelle subvention pour venir en aide aux itinérants – c'est la reconduction du programme IPLI et cette fois il est nommé Stratégie des partenariats de lutte contre l'itinérance (SPLI).

Un nouveau partenaire est identifié aussitôt et les professionnels entament une planification suivant la même formule que pour la première phase. Il s'agit de l'OBNL En Marge 12-17, qui offre de l'aide et de l'hébergement aux jeunes en difficulté âgés de 12 à 17 ans. Ainsi, le projet de rénovation du presbytère est intégré à la Phase 1 et un représentant de l'organisme est invité à siéger au conseil d'administration du CCSB en tant qu'administrateur. Le projet d'En Marge 12-17 consiste à acheter le presbytère pour y transférer ses activités actuelles et pour développer de nouveaux programmes d'intervention. Entre autres, il s'agit de bonifier son offre de services d'hébergement temporaire en ajoutant un service d'hébergement de moyen terme pouvant atteindre deux ans. Pour y arriver, il faut recourir encore une fois à une combinaison de subventions, soit SPLI et le volet PAMH du programme AccèsLogis, qui est le Programme d'amélioration des maisons d'hébergement pour venir en aide aux jeunes de moins de 30 ans et aux femmes. L'élan donné au projet d'ensemble par la première phase améliore les chances d'octroi de la seconde série de subventions de réalisation. Au moment de l'obtention des approbations réglementaires pour la nouvelle construction, les fonds sont réservés par les gouvernements fédéral et provincial et les plans et devis pour la rénovation du presbytère sont en élaboration ; le chantier devra débuter en février 2010.

Parallèlement, la planification pour la conversion de l'église progresse et devient la Phase 2. L'option de construire une seconde coopérative d'habitation sur le terrain libéré par la

déconstruction de l'église et la sacristie est temporairement mise de côté. Le parti architectural alternatif prévoit la conversion de la sacristie en grands logements pour familles. Pour ce qui est de l'église, on projette une déconstruction de la moitié de la nef et la conversion de la partie conservée en un complexe abritant des locaux communautaires, un CPE et un plateau sportif pour le quartier (fig. 4.9, 4.10 et 4.11). De plus, pour répondre aux conditions de vente émises par le Diocèse, on réserve un local pour l'organisme Chemins du Soleil, qui aura aussi accès au plateau sportif, et l'on prévoit l'aménagement d'un espace de recueillement sous le clocher à l'usage exclusif des paroissiens. Une deuxième étude de faisabilité est en cours d'élaboration, de nouveaux partenaires sont invités autour de la table et des bailleurs de fonds sont visés : l'arrondissement de Ville-Marie pour le plateau sportif, le ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire (MAMROT) pour les locaux communautaires, le ministère de la Famille et des Aînés (MFA) pour le CPE et le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCCF) pour la restauration de la façade de l'église.

Figure 4.9 Projet préliminaire Phase 2 – Étude de volumétrie (août 2009)



Source : Beaupré et Michaud, architectes.

Figure 4.10 Projet préliminaire Phase 2 – Étude des niveaux (août 2009)

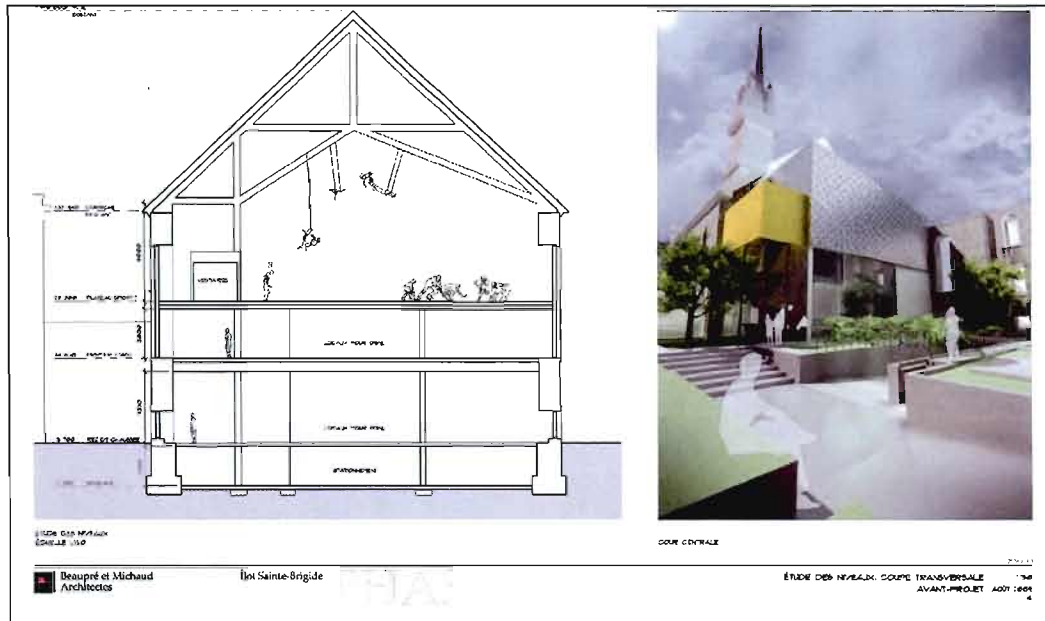
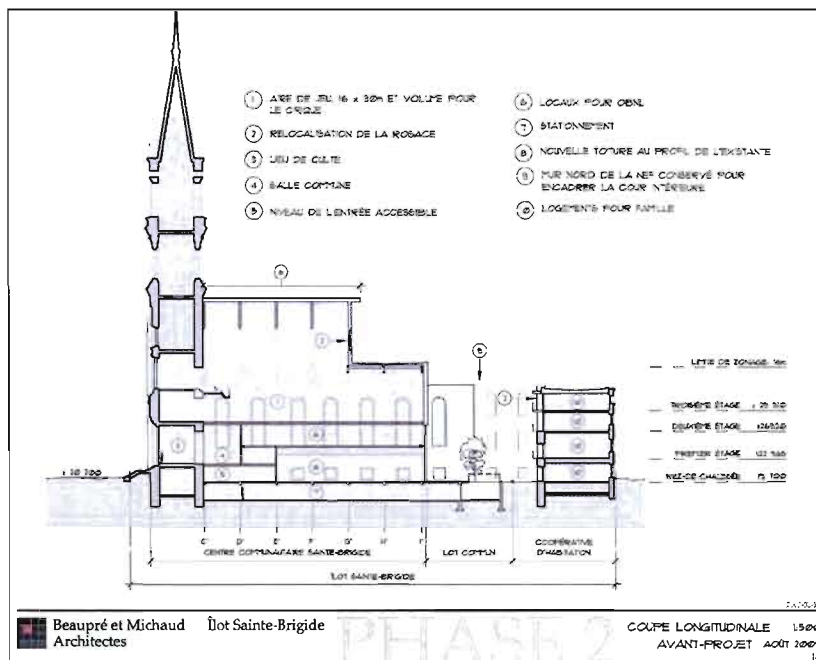


Figure 4.11 Projet préliminaire Phase 2 – Coupe longitudinale (août 2009)



CHAPITRE V

LA VALEUR D'USAGE ACTUALISÉE DE SAINTE-BRIGIDE-DE-KILDARE

Nous pouvons traiter le projet à l'étude d'un point de vue strictement chronologique et tenter de dégager un chemin critique que l'on emploie tel un *modus operandi* pour la conversion d'autres lieux de culte. Il serait certes utile de le faire et nous parviendrions ainsi à démontrer l'apport du logement communautaire à un projet de conservation et de conversion d'une église. Par contre, nous ne serons pas en mesure de déceler comment ce projet, au-delà de sa finalité, peut être une alternative au classement patrimonial dans le but de préserver la mémoire d'un site. De plus, de procéder à la manière d'une recette fait abstraction tant des subtilités du projet à l'étude que des particularités inhérentes aux futurs sites. Ceci est un élément important étant donné que les besoins locaux et le milieu de vie constituent le fondement de toute intervention sociale ou communautaire, et ce, peu importe l'objet sur lequel nous agissons.

D'autre part, nous pouvons procéder par une analyse en silos des quatre composantes du processus, soit le financement, la concertation, l'expertise (tant architecturale qu'en matière de gestion de projets) et les outils légaux et de développement. En effet, chacune de ces dimensions peut révéler des éléments de réponse qui peuvent être appliqués ailleurs, mais nous risquons de perdre les subtilités produites par leurs intersections mutuelles. À titre d'exemple, nous pouvons argumenter que les experts réunis autour de ce projet constituent une équipe d'intervention optimale ou que les outils juridiques employés figurent parmi les meilleures solutions pour assurer la pérennité des sites religieux tout en offrant un cadre de travail acceptable pour la société. En revanche, notre analyse doit nous porter à percevoir le processus comme une combinaison des déductions possibles, soit comme une équation réglable dont les variables sont permutable selon les réalités du site, du milieu et des besoins de la communauté.

Nous constatons ainsi qu'il est de mise d'effectuer une lecture transversale pour tenter de dégager les particularités du parcours décisionnel des intervenants, ce qui suppose la légitimation du moyen d'intervention. Cette vision est d'autant plus importante puisque le

produit final ne fait pas preuve d'originalité. Plusieurs sites religieux ont été requalifiés en centres communautaires, en logements ou en équipements collectifs. De plus, plusieurs projets de conversion et de sauvegarde, tant dans le domaine privé que communautaire, ont fait appel à un certain niveau de concertation, de recherche de solutions novatrices (tant pour l'usage que l'aménagement) ou de montages financiers adaptés.

À notre avis, la lecture transversale permet l'établissement d'un parallèle non pas entre les quatre composantes du processus citées ci-dessus, mais entre ce que nous percevons comme ses éléments structurants : l'objet jugé patrimonial, les acteurs et les besoins sociaux (tant socio-communautaires qu'économiques). Cela dit, le moyen alternatif que nous cherchons à identifier réside autant dans l'approche que dans le gain en matière de sauvegarde patrimoniale, dont la prémisse est l'acceptation de la conclusion de l'évaluation patrimoniale, voire la solution permettant la continuité de la mémoire d'un lieu qui va au-delà du bâti. La réponse au questionnement qui a motivé cette recherche réside donc dans l'interprétation de la combinaison de ces trois éléments structurants, dont les résultats sont la conservation d'un patrimoine bâti, l'actualisation de la mission communautaire de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare et l'appropriation des lieux par les futurs occupants, le tout chapeauté par un projet rassembleur.

En introduction de la problématique, nous avons affirmé que le débat sur l'avenir des églises québécoises doit être fait sur la base de leurs valeurs d'usage et non leurs valeurs d'existence. Cet énoncé a autant alimenté les conclusions de l'évaluation patrimoniale du site que les décisions prises dans le cadre de sa requalification. C'est pour cette raison que nous abordons cette analyse transversale en recourant au modèle opérationnel de l'évaluation patrimoniale. En fait, nous avons constaté que, tout au long de leur démarche, les participants (paroissiens, intervenants et professionnels) ont procédé à une mise en application du modèle opérationnel, sans y référer pour autant. Nous nous retrouvons donc devant une relecture de ce modèle, voire un traitement parallèle tant architectural que social, qui nous permettra de confirmer nos deux hypothèses. Pour ce faire, nous présentons les résultats de l'évaluation patrimoniale du site en effectuant un maillage avec les opinions, la démarche et les décisions des participants, le tout dégagant une nouvelle façon de percevoir la sauvegarde du patrimoine religieux bâti.

5.1 Ses valeurs d'existence

5.1.1 Sa valeur d'âge

Dans cette section, nous abordons les conclusions de l'évaluation patrimoniale dans le même ordre que Luc Noppen les présente dans son rapport au Centre communautaire Sainte-Brigide (CCSB), daté de novembre 2008. Pour le moment, ce rapport est un document interne qui appartient au CCSB, mais fera l'objet d'une publication qui est en cours de préparation.

L'auteur conclut que l'église Sainte-Brigide-de-Kildare possède une grande valeur d'âge si l'on ne considère que son classement selon le Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), qui la place au 20^e rang sur l'ensemble des 154 églises construites avant 1945 et sises dans les quartiers centraux de l'île de Montréal³⁹. En effet, l'année de sa construction (1878) témoigne de son ancienneté et la place dans un contexte de développement important du territoire montréalais. En revanche, nous devons considérer l'objet dans son ensemble lorsque nous procédons à l'évaluation de son âge. Nous devons, donc aussi, nous intéresser à son architecture et ses ornements intérieurs dans le but de bien établir son ancienneté et surtout pour être conséquent lorsqu'on la compare aux églises emblématiques qui la précèdent dans le classement du CPRQ (on réfère ici à la cathédrale Notre-Dame et l'église Le Gesù, pour n'en nommer que deux). Cette approche est aussi valable lorsqu'elle est placée devant d'autres églises iconiques comme l'église Saint-James (de nouveau en référence au classement du CPRQ). Sous cet angle, elle est reléguée au 115^e rang par l'auteur qui replace l'âge de l'intérieur dans les années 1920 en s'appuyant sur les transformations successives que son intérieur a subies, tant esthétiquement que structurellement. D'une part, il évoque les changements substantiels aux ornements peints en 1895, 1921 et 1928, qui comprennent des travaux de réfection et de rajeunissement, et, d'autre part, la reconfiguration majeure de 1928 du chœur et des galeries. De plus, il considère que la construction, en 1928, du presbytère et du baptistère consolide l'intégrité de la façade de l'ensemble dans les années 1920.

³⁹ La délimitation établie par le CPRQ lors de ce classement comprend le territoire de l'ancienne Ville de Montréal (celui d'avant les fusions municipales de 2002), les arrondissements d'Outremont, de Lachine et du Sud-Ouest, ainsi que la Ville de Westmount (dont le statut de ville fut rétabli lors du démembrement municipal de 2006)

Au cours du projet, il était évident pour les paroissiens et les marguilliers qu'il s'agit d'une église de 1878 et que les travaux évoqués dans l'évaluation patrimoniale étaient des opérations d'entretien et de maintien nécessaires, et dont certains représentaient des améliorations, qui ne portaient pas préjudice à son âge. Malgré cela, il existe plusieurs points d'entente entre l'expert et les usagers, soit l'importance accordée au clocher, au baptistère, et au presbytère. En fait, l'âge auquel ils réfèrent plus spécifiquement, et qui leur semblait plus préoccupant, était celui de la mission sociale et communautaire de la paroisse dans le quartier. Ainsi, l'association à l'âge réfère davantage à la longévité de leur action sociale en évoquant la longue tradition de service à la collectivité mise en œuvre, entre autres, par l'organisme Chemins du Soleil. D'ailleurs, lors des réunions avec les intervenants externes et les professionnels, leur préoccupation pour la survie de cet organisme, et son maintien sur les lieux, était aussi forte que celle pour l'ensemble des bâtiments sur le site.

5.1.2 Sa valeur d'art

Pour la valeur d'art, Luc Noppen réitère que la façade de l'église et son clocher sont d'une grande valeur en les qualifiant d'œuvre originale de l'architecte Louis-Gustave Martin. Pour ce qui est des autres composantes de l'église (le plan, la nef et l'architecture intérieure), quoique l'œuvre de Victor Bourgeau, il s'agit d'un exemple parmi plusieurs autres qui ont été édifiés au Québec selon les plans de cet architecte de renommée. C'est cette reproduction à grande échelle de ces composantes, combinée aux altérations que l'intérieur a subies au fil des décennies, qui amènent l'auteur à leur accorder une valeur d'art moindre qu'à celle de la façade et qui amoindrit l'intégrité de l'église dans son ensemble. En fait, l'analyse architecturale a révélé que l'intention derrière la conception de l'église illustre une « volonté de renouveau de l'architecture ecclésiale dans le diocèse de Montréal » (Noppen, 2008 : 210). Par contre, c'est surtout la façade qui « montre une réelle volonté de produire un édifice qui incarnerait à la fois un retour vers une architecture d'essence chrétienne (le style roman) et une reconnaissance du caractère francophone de la catholicité canadienne-française (l'utilisation de référents néoromans français) » (Noppen, 2008 : 210). La conclusion est que la façade et le clocher constituent la figure emblématique du site et représentent ce que l'auteur appelle son temps fort.

La construction de la notion de front institutionnel constituant le lieu physique de la mémoire de Sainte-Brigide-de-Kildare commence à prendre forme pendant l'évaluation de sa valeur d'art. En effet, l'auteur arrive à cette conclusion lorsqu'il met la façade en relation avec le presbytère et le baptistère (incluant la statue monument au Sacré-Cœur), érigés en même temps en 1928. Il qualifie le baptistère de petit bijou architectural de style Beaux-arts (œuvre de l'architecte Ludger Lemieux) et note que sa façade lui confère une autonomie architecturale malgré sa fonction de lien physique entre l'église et le presbytère. Pour ce dernier, l'auteur note une valeur intéressante, tant à l'extérieur (en soulignant ces façades sur Alexandre-DeSève et René-Lévesque) qu'à l'intérieur, et ce, malgré les transformations dues à son occupation commerciale pendant 25 ans – les ornements intérieurs des couloirs, le hall principal et l'escalier central ont été relativement bien conservés. Pour compléter son appréciation des bâtiments du site paroissial, il décrit la sacristie comme ayant davantage une figure résidentielle et note son inadéquation avec l'époque de construction de l'église.

La conclusion est que la valeur d'art de Sainte-Brigide-de-Kildare réside dans son front institutionnel qui est composé de la façade de l'église et son clocher, du baptistère et du presbytère, le tout consolidé par le monument au Sacré-Cœur. Les deux autres arguments mis de l'avant pour exclure la nef et la sacristie sont, d'une part, que le tout s'éclipse en tant qu'ensemble lorsque comparé à ceux des églises Saint-Pierre-Apôtre et Sacré-Cœur-de-Jésus – les deux étant situées à proximité de Sainte-Brigide, la première sur le boulevard René-Lévesque (trois rues à l'ouest) et la deuxième vers le nord sur la rue Alexandre-DeSève. Le deuxième argument est que la valeur artistique de l'intérieur n'est attribuable qu'au mobilier, dont les plus notoires sont le maître-autel en marbre (1880), les deux autels latéraux (1882) et le banc des marguilliers (1910). Ainsi, la valeur d'art établie consolide la valeur d'âge remplacée dans les années 1920.

Les paroissiens et les marguilliers, acceptent ces conclusions et, qualifiant le clocher comme étant l'un des plus beaux de Montréal, ajoutent leurs considérations pour l'orgue et la rosace (située dans la partie supérieure du chevet). Ce fut une première négociation entre citoyens et expert. L'orgue (œuvre de A.-Eusèbe Brodeur), sans que la conclusion soit d'y conférer une valeur patrimoniale supérieure, leur est cher à cause des activités qui s'y rattachent sur une base régulière – son avenir dans le projet demeure incertain à ce jour, puisque, tel qu'établi

lors de l'avant-projet, il faudra consulter un acousticien pour simuler sa performance dans la section qui serait conservée de la nef. La survie de la rosace, quant à elle, était catégoriquement non négociable. Elle sera soigneusement démontée et réinstallée sur le mur tympan qui refermera la section conservée de la nef.

5.1.3 Sa valeur de matérialité

Cette valeur qualifie, parallèlement, la construction matérielle (tant les matériaux que les techniques de construction employées) et l'état actuel des lieux dans le but de mesurer l'écart entre la volonté et les possibilités réelles de conservation. Pour être conséquente, elle doit bien sûr être mise en relation avec les valeurs d'âge et d'art. L'auteur confère à Sainte-Brigide une bonne valeur de matérialité vu l'usage de la pierre grise, reconnue comme le matériau noble de Montréal, pour l'ensemble de l'enveloppe. Le presbytère, quant à lui, reçoit une meilleure cote puisque son revêtement en pierre à bosse annonçait une nouveauté dans le quartier à l'époque de sa construction – le quartier est caractérisé par des revêtements en brique.

C'est l'intérieur de l'église, encore une fois, qui amenuise la cote globale de cette valeur. À ce sujet, l'auteur rappelle les altérations suite aux transformations structurales du chœur et l'ajout d'un plancher de béton à la grandeur de la nef, ce qui nécessita la consolidation de la structure au sous-sol. De plus, en considérant la structure autoportante de l'église (murs portants et charpente en bois), nous réalisons que les options de conversion tout en gardant la structure intacte sont relativement limitées. À tout cela s'ajoute la nécessité d'une mise aux normes au Code national du bâtiment - Canada 2005 (CNB 2005) pour la résistance au feu et les sorties de secours – soulignons qu'une telle intervention serait requise peu importe le type de projet, mais que son application serait beaucoup plus coûteuse sur une telle structure.

Pour ce qui est de l'état actuel des lieux, l'auteur se réfère au *Carnet de santé – Paroisse Sainte-Brigide-de-Kildare* que les marguilliers avaient commandé à l'architecte Bérengère Gagné en 2005. Le rapport, qui est bien détaillé, n'annonce pas de réparations majeures, mais identifie tout de même plusieurs travaux de restauration à l'intérieur (nous en avons abordé quelques-uns dans la section 1.6). La majorité de ces travaux n'avaient pas été commandés

par les marguilliers par manque de fonds et, comme nous l'avons souligné précédemment, les autorités publiques et le Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ) n'étaient pas en mesure de venir en aide.

D'ailleurs, c'est précisément ce carnet de santé qui a démontré l'ampleur de la tâche aux marguilliers. Leur perception de l'état des lieux jusqu'alors était juste. Ils étaient conscients que l'intérieur nécessitait un bon investissement, surtout le plâtre de la voûte au-dessus de la nef et les lustres qui s'étaient détachés, mais de voir la longue liste de travaux décrite en un seul document leur démontra l'énormité de la charge financière à venir. Soudainement, la solidité et le bon état de l'enveloppe se sont éclipsés par rapport à la détérioration de l'intérieur et ce fut le début de la réflexion sur l'avenir de l'église. Soulignons qu'au début de l'élaboration du projet à l'étude, certains paroissiens préconisaient le recours à une aide financière étatique pour maintenir la paroisse en statu quo, et ce, malgré les refus des années antérieures. Cette avenue n'avait pas trouvé écho puisque le Diocèse avait déjà pris la décision de dissoudre la paroisse et n'attendait qu'un projet socialement et financièrement viable lui soit présenté.

5.1.4 Sa valeur de position

La recherche historique a révélé que Sainte-Brigide possède une très bonne valeur de position. En fait, l'auteur établit que cette dernière est sa valeur dominante pour deux raisons. La première est la prédominance de son clocher dans le paysage bâti du quartier, surtout lorsqu'on considère le gabarit des constructions avoisinantes. Il est évident que le dégagement offert par la largeur du boulevard René-Lévesque la rend visible du sud. Venant de son nord, on réalise que son clocher est facilement visible au-dessus des rangées des anciennes maisons ouvrières du quartier. En fait, dans son voisinage immédiat, la cime de son clocher n'est éclipsée que par celle de l'église Saint-Pierre-Apôtre et la tour de la Maison de Radio-Canada. Pour ce qui est de l'aspect centripète de sa valeur de position, le front institutionnel et l'ancienne école, située immédiatement à son nord, placent la façade de l'église au centre de son ensemble historique, et ce, malgré la transformation de la façade de l'école lors de son recyclage en résidence pour personnes âgées. La seconde justification pour la dominance de cette valeur est la place qu'elle occupe dans l'imaginaire collectif.

La négociation de sa valeur de position se fait aussi, voire davantage, entre les usagers historiques, actuels et futurs. D'une part, elle doit être mise en relation avec la longévité de la paroisse dans le quartier. En 140 ans d'existence, et figurant parmi les plus anciennes paroisses de Montréal, Sainte-Brigide a marqué cet ancien quartier ouvrier tant cultuellement que socialement. Plus récemment, sa mission socio-communautaire, à travers l'œuvre de l'organisme Chemins du Soleil auprès des jeunes et l'implication des paroissiens auprès des personnes âgées et pauvres du quartier, confère une grande valeur à sa position sociale. Ainsi, sa valeur de position physique se voit enrichie par l'action citoyenne des paroissiens et des marguilliers.

D'autre part, sa situation géographique élève sa valeur de position par rapport aux futurs occupants du site. Pour la coopérative d'habitation d'artistes, sa localisation est plus qu'idéale à cause de la proximité au centre-ville et, surtout, à leurs noyaux d'activités qui sont situés, entre autres, dans le Quartier gai de Montréal, le Quartier des spectacles et le Vieux-Montréal (référant ici aux nombreuses galeries d'art et salles de spectacle ainsi qu'au noyau gravitant autour de la Maison de Radio-Canada). C'est un fait connu que les artistes doivent longtemps composer avec des revenus faibles et moyens dans le but d'exercer leurs métiers – la situation serait idéale si l'on réussit à intégrer leurs ateliers à la Phase 2 du projet. Les organismes communautaires, pour leur part, se réjouissent à l'idée de pouvoir demeurer près de la clientèle itinérante qu'ils desservent puisque, pendant plusieurs années, ils ont dû consacrer une bonne part de leurs budgets pour demeurer dans le quartier en louant des locaux commerciaux au prix du marché. Pour ces deux types d'usagers, le projet de Sainte-Brigide représente une chance inouïe pour stabiliser leurs finances précaires, et ce, à moyen et long termes.

Pour le promoteur privé, sa valeur de position réside dans la valeur économique du terrain en relation avec les grands projets de développement résidentiel et commercial annoncés dans le secteur. Le projet de réaménagement de la Maison de Radio-Canada, que nous avons déjà abordé, est de loin le plus influent. Le deuxième est celui du projet Viger sis à distance de marche vers le sud-ouest, où l'on prévoit un hôtel luxueux dans l'ancienne gare-hôtel du *Canadian Pacific Hotels* et des condominiums luxueux sur le reste du site. À ce dernier, on peut ajouter les multiples édifices de condominiums, nouvellement construits ou

présentement en chantier, qui requalifient les terrains vacants et les stationnements le long du boulevard René-Lévesque dans le voisinage immédiat de l'église. Ainsi, nous pouvons proposer que, pour le cas à l'étude, la valeur de position soit quadruplement dominante puisqu'elle place Sainte-Brigide au centre d'une dynamique tant historique que sociale, communautaire et économique.

5.2 Sa valeur d'usage

À cette étape de l'évaluation patrimoniale, l'auteur détermine si l'utilité de l'objet au moment de sa création est encore valide en l'opposant à un usage potentiel contemporain et surtout pragmatique. Pour le cas à l'étude, il est plutôt clair que l'église n'a plus d'intérêt en tant que lieu de culte, d'une part à cause de la diminution dramatique de ses paroissiens et, d'autre part, puisqu'elle est à quelques pas de l'église Saint-Pierre-Apôtre qui est bien vivante cultuellement et qui peut certainement accueillir, s'ils le désirent, les quelque quatorze paroissiens de Sainte-Brigide. D'ailleurs, sa désaffectation en tant qu'église paroissiale est entamée depuis un moment – le Diocèse faisait allusion à la dissolution de la paroisse depuis 2005. Malgré cela, nous pouvons bien sûr imaginer des usages tout à fait pragmatiques qui pourraient répondre à des besoins actuels pour tenter une conservation intégrale. Pour ce faire, nous n'avons qu'à nous référer aux cas de figure débattus par Noppen et Morisset et que nous avons abordés dans la problématique (section 1.1). Nous réalisons rapidement que très peu d'usages offrent à la fois une possibilité de conservation intégrale de l'intérieur et une utilité durable : nous avons donc le choix entre une bibliothèque et un musée (en assumant que le sous-sol de l'église soit adéquat pour l'entreposage d'œuvres d'art). Ces deux options sont immédiatement écartées par la proximité des grands musées du centre-ville, de la Bibliothèque nationale du Québec et celle de l'Université du Québec à Montréal (UQAM), toutes les deux situées à une station de métro de Sainte-Brigide (et ce, sans mentionner les petites bibliothèques du quartier).

Sa valeur d'usage historique est surtout jugée faible sur la base que Montréal possède plus d'une vingtaine d'églises dont l'extérieur est aussi et sinon plus intéressant que celui de Sainte-Brigide, mais qui de plus possèdent des intérieurs exemplaires et beaucoup mieux conservés. Dans cette optique, et considérant ses valeurs d'existence, elle ne mérite pas une

conservation intégrale en tant que monument historique. Par extension, sa valeur d'usage économique prime sur sa valeur d'usage historique. Sous cet angle, sa volumétrie devient un enjeu majeur, ce qui nous mène vers la notion que Luc Noppen appelle la négociation de l'intensité patrimoniale. Cette notion est d'autant plus nécessaire que les fonds publics requis pour une conservation intégrale sont limités, ce qui engendre une réflexion sur les parties à sacrifier au profit de ce qui mérite d'être sauvegardé. Conséquemment, la justification d'une conservation partielle suite à une déconstruction contrôlée réside dans les effets dévastateurs de l'inaction, soit l'abandon au domaine privé et le risque d'une démolition totale. Soulignons que cette négociation peut produire une gamme de résultats allant de la conservation totale de l'enveloppe au détriment de l'intérieur jusqu'à une déconstruction quasi totale. À titre d'exemple, rappelons les cas des églises Saint-Jacques et Saint-Sauveur (sises à Montréal) ; de la première, il ne reste que le clocher et le transept sud, tous les deux intégrés au pavillon Judith-Jasmin de l'UQAM et le clocher de la deuxième fera l'objet d'un projet de valorisation lors de la construction du CHUM. Un autre cas de figure est l'École de cirque de Québec (sise à Québec) qui a été aménagée dans l'ancienne église Saint-Esprit, ce qui résulta en la transformation complète de son intérieur au profit de la préservation intégrale de son enveloppe.

Dans le cas de Sainte-Brigide, l'outil d'expert confère une forte intensité patrimoniale au front institutionnel. Parallèlement, la paroisse et le Diocèse préconisent des usages sociaux et communautaires. Conséquemment, la « négociation » s'est relativement bien déroulée puisque ce qui éloignait les usagers actuels de l'expert au niveau du bâti a été largement compensé par le refus unanime de l'abandon du site à un promoteur privé. Le résultat fut le recours à une déconstruction partielle de la nef, ainsi réduisant la charge financière des restaurations requises à un niveau plus acceptable qui risque de faciliter le démarchage de fonds auprès des autorités publiques. Plus important encore est le fait que l'on dégage les futurs usagers de la responsabilité d'assumer le coût du patrimoine – rappelons que le financement disponible pour les organismes et les logements communautaires ne permet qu'une prise en charge de leurs espaces propres. De plus, la déconstruction partielle, quoiqu'engendrant un grand deuil face à la forme ecclésiale de la nef, est le sacrifice que les paroissiens et les marguilliers doivent faire pour s'offrir l'opportunité de perpétuer la mission

sociale et communautaire de leur paroisse, un objectif qu'ils ont fixé dès le tout début du processus.

Puisque la démarche, qui a mené à la négociation de l'intensité patrimoniale qui, elle, a mené à la décision d'une déconstruction partielle, avait été initiée par les paroissiens et les marguilliers, il est concevable de croire qu'une négociation parallèle s'est déroulée au sein de leur groupe. En effet, nous avons été témoins d'un certain niveau de discorde centré sur le recours à une démarche qui mènerait à la disparition d'une section de l'église. D'une part, ce deuil semblait mieux vécu par certains qui ont rapidement accepté cette solution et, d'autre part, il existait un désaccord autour des parties à conserver. Étonnement, c'est l'avenir de la sacristie qui a fait l'objet de plusieurs débats puisque c'est l'endroit où se réunissait le conseil de Fabrique. Pour cette raison, elle était considérée le lieu idéal pour aménager le lieu de recueillement désiré. De plus, l'attachement à ce bâtiment était accentué par le fait que l'étage supérieur abritait le logement du curé et une partie des bureaux de Chemins du Soleil. Finalement, certains se sont retrouvés devant une incertitude au sujet de l'avenir de cet organisme en voyant disparaître les espaces qu'il occupe sous l'une des galeries du chœur et dans une partie du sous-sol de l'église. Ils voulaient des assurances qu'il aura une place dans le projet avant de se rallier au principe de déconstruction, ce qui s'est traduit par l'une des conditions de vente. En somme, les paroissiens et les marguilliers se sont retrouvés devant un vide qui renforça leur attachement à l'existence du lieu et qui mina, ne serait-ce que temporairement, le ralliement autour d'un usage alternatif pour le site.

Pour les futurs usagers (tant les organismes que les résidants) et les promoteurs, la valeur d'usage du site est intimement liée à sa valeur de position. En effet, la même discussion portant sur cette dernière peut être répétée dans cette section, puisque, dans le cas de Sainte-Brigide, les usages qu'en feraient ces acteurs sont tributaires, en un premier temps, de sa situation géographique et, deuxièmement, du coût des transformations qu'ils jugeraient nécessaires pour satisfaire leurs besoins. Ainsi, nous sommes portés à conclure que la négociation de l'intensité patrimoniale, voire la négociation de la valeur d'usage, est d'abord et avant tout un dialogue entre l'expert et le cédant, le tout autour d'un élément crucial : un projet. Nous pouvons aussi inférer que, des points de vue des paroissiens et des futurs usagers, la valeur d'usage est bipolaire puisqu'elle représente un regard nostalgique pour les

uns et une opportunité pour les autres, tout comme l'expert considère sa bipolarité en opposant sa fonction à son utilité.

5.3 De la mise en commun entre expert et citoyen, vers l'appropriation du milieu

Le projet à l'étude suggère que le modèle alternatif recherché trouve une souche dans l'adéquation entre l'outil d'expert et l'action citoyenne. Si l'on suppose que l'évaluation patrimoniale puisse aussi servir d'outil pour la requalification d'un site, nous devons aussi considérer qu'il ne s'agisse pas de sa simple application pour guider les participants dans un projet. C'est plutôt un échange, voire une réciprocité, dont le dénouement est un consensus entre l'opinion de l'expert et la perception des participants où sont réunis les cédants (dans notre cas les paroissiens et les marguilliers) et les nouveaux usagers (les futurs résidents et les organismes communautaires). L'appropriation par les nouveaux prend forme lorsqu'ils s'imprègnent de la vision mémorielle des cédants et l'intègrent en la greffant à leur mission actuelle. En revanche, les cédants, au travers d'un deuil vécu tout au long du processus, et ayant contribué à l'actualisation de leur mission historique et sociale, finissent par accepter la nouvelle vocation des lieux.

La transposition des conclusions de Drouin sur le cas à l'étude, et par extension sur la problématique de l'avenir des églises, s'illustre, en un premier temps, par la lutte des cédants pour sauver leur patrimoine adoptif, celui lié à leur mission que l'on peut qualifier de patrimoine immatériel, et, en un second temps, par leur partenariat ponctuel avec les futurs usagers qui luttent pour accomplir leur mission actuelle. Cette transposition se matérialise donc au point de rencontre de ces deux luttes, soit l'ensemble des négociations et des interactions entre les acteurs, ce qui constitue le transfert des cédants aux futurs usagers de l'appropriation et de la notion de sauvegarde.

Ainsi, nous soumettons qu'aujourd'hui, l'espoir que l'on puisse capitaliser sur les gains des luttes pour la sauvegarde du patrimoine des années 1970 réside dans une telle vision du processus de requalification des sites religieux. En fait, ces luttes sont encore en cours, mais elles ont simplement changé de forme. En outre, les acteurs dans ce dossier ont appliqué plusieurs des principes mis de l'avant par les auteurs qui se sont penchés sur la question de

l'avenir des églises au Québec. Notamment, la prise en charge et l'appropriation par le milieu évoquées par Simard, ainsi que les quatre principes de Greffe (références à la page 18) ont aussi trouvé écho dans ce projet, soit :

1. les usages projetés pour le front patrimonial, donc la partie conservée de l'église, le baptistère et le presbytère, faisant ici le parallèle avec le « monument » de l'auteur;
2. le potentiel de retour aux usages initiaux en préservant un volume de l'église (et en y aménageant un lieu de recueillement sous le clocher) et en maintenant les usages de bureau et de résidence dans le presbytère;
3. le dialogue social qui a engendré la détermination des nouveaux usages sur l'ensemble du site;
4. le projet commun composé des dénominateurs communs consentis qui ont guidé la requalification du site.

La clé du succès de ce projet découle du fait que les marguilliers aient initié ce processus et qu'ils se sont rapidement adjoint de personnes ressources, ainsi constituant un premier groupe de travail et de réflexion. Par la suite, la création du CCSB initiée, elle, par Luc Noppen, cimenta le *leadership* des marguilliers en le transférant aux organismes communautaires locaux, le tout avec le support des experts réunis par cet OBNL fondateur. Ainsi, un projet commun comportait une première réponse aux trois enjeux constitutifs, soit l'avenir de l'église (donc la pérennité de sa mission sociale), la sauvegarde du patrimoine religieux et les besoins du milieu. Ensuite, les études de faisabilité commandées par le CCSB ont mené à l'identification de trois conclusions, voire des orientations, principales qui ont servi de guides de développement.

En un premier temps, le recours à la copropriété horizontale comme mode de tenure garantissant le maintien de l'intégrité architecturale et de la vocation sociale et communautaire, tout en offrant la flexibilité requise par les bailleurs de fonds, soit la propriété divise pour chacun des partenaires. La déclaration de copropriété initiale qui la régit (et qui fut négociée et signée au cours du printemps 2010) constitue le point culminant de l'ensemble des négociations entre les cédants, les futurs partenaires et les bailleurs de fonds. De plus, cette déclaration comporte un dernier élément clé, soit la clause patrimoniale dont nous traiterons dans la section 5.4.

La deuxième orientation fut le recours au développement par phases, une réponse aux difficultés inhérentes à l'arrimage de toutes les subventions requises pour une mise en œuvre intégrale du premier coup. L'un des bénéfices de cette décision est que le développement parcellaire sert à asseoir le projet d'ensemble sur la scène publique en lui donnant un élan de départ. L'autre bénéfice, ce qui requiert un certain niveau de vigilance, est de profiter des opportunités de financement au fur et à mesure qu'elles se présentent, tout en s'assurant qu'elles cadrent dans le plan de développement consenti. Finalement, la dernière orientation, qui découle de cette dernière, est de faire preuve de flexibilité, donc de réajuster le plan de développement en temps réel tout en maintenant le cap sur le but ultime. En fait, vu l'aspect dynamique de ce type de projet, il est tout à fait facile d'imaginer que la moindre déroute engendrerait des effets désastreux.

Une observation importante s'impose, qui peut aussi servir de mise en garde pour des projets à venir. Le recours au développement par phases et l'opportunisme financier peuvent occasionner des difficultés importantes lors de la mise en œuvre des dernières étapes. Dès que l'on considère que les parties les plus faciles à développer de tout site sont les espaces vacants et le presbytère, nous sommes confrontés à la possibilité que ces derniers trouvent preneurs très rapidement, laissant ainsi la portion la plus difficile à requalifier pour la fin. Dans les faits, c'est l'église elle-même qui, étant au cœur de l'initiative, doit demeurer centrale dans le projet de requalification, mais qui pourrait se retrouver dans la même situation qu'au départ sans projet et sans avenir. Et de là l'importance accordée aux réajustements du programme en cours de route qui a porté fruit dans le cas du CCSB. Le point culminant fut le dévoilement des plans préliminaires de la Phase 2 lors du Quatrième séminaire régional sur l'avenir des églises, qui a été tenu dans l'église Sainte-Brigide-de-Kildare le 12 avril 2010.

Finalement, la requalification de ce site a surtout permis de constater que la concertation à elle seule n'est pas garante d'une appropriation par la collectivité, quoiqu'importante pour tout projet, qu'il soit piloté par le secteur privé ou de nature socio-communautaire. Le constat principal est que le processus d'appropriation requiert des partenaires et des collaborateurs œuvrant à plusieurs niveaux, donc ayant un rayon d'action ou d'influence qui varie du local au gouvernemental. Cet énoncé ne révèle pas une nouveauté en soi puisqu'il s'agit d'une

méthode de développement éprouvée et souvent utilisée tant par les organismes communautaires que certains promoteurs institutionnels ou privés – à titre d'exemple, nous évoquons les efforts de concertation, ainsi que les consultations publiques parfois imposées par l'administration municipale, faits par l'Université de Montréal pour son projet de requalification de la gare de triage d'Outremont (à Montréal) ou par le promoteur Devimco pour le projet de revitalisation du quartier Griffintown (aussi à Montréal), sans pour autant commenter leurs processus et les résultats qui en ont découlé.

De plus, nous pouvons facilement établir un parallèle avec un processus de développement (ou de design) participatif où l'interaction des partenaires avec les professionnels et les bénéficiaires (les futurs usagers) permet une appropriation tant par ces derniers que par le milieu d'accueil, soit le voisinage. À titre d'exemple, considérons certains projets de construction de logements communautaires, où les futurs résidents travaillent étroitement avec un groupe de ressources techniques et leur architecte, en collaboration avec le comité logement de quartier et les diverses instances municipales et gouvernementales, notamment la Société d'habitation du Québec.

Dans le dossier de Sainte-Brigide-de-Kildare, c'est l'ampleur et le nombre des interventions qui justifient cette précision. En effet, les types d'instances et d'intervenants, énumérés ci-dessous, se sont avérés essentiels au succès de ce projet et pourraient être des joueurs clés dans tout processus de requalification et de conversion d'un lieu de culte. Dans tous les cas, un noyau d'intervenants semble nécessaire pour démarrer une telle réflexion, comme c'est le cas pour tout projet fondé sur l'action citoyenne, ce qui peut servir d'illustration des quatre principes de Xavier Greffe.

Liste des intervenants types :

- Citoyens (paroissiens, résidents du quartier, futurs résidents du site);
- Organismes communautaires locaux;
- Experts universitaires (architecture, patrimoine, urbanisme);
- Organismes communautaires (CSSS et CLSC);
- Professionnels (architectes, urbanistes, groupes de ressources techniques (GRT), firmes de services-conseils en développement et en aménagement urbain, notaires);

- Bailleurs de fonds (Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), Corporation de développement économique communautaire (CDEC), gouvernements provincial et fédéral, villes et municipalités);
- Élus et fonctionnaires municipaux;
- Autorités religieuses (Diocèse), fabriques et paroisses (marguilliers).

5.4 La clause patrimoniale

Nous tenons à faire le point sur cette condition même si sa négociation et son entérinement n'ont eu lieu qu'après la fin de la période visée par ce mémoire. Au fil de l'élaboration du projet, le Diocèse et le CCSB étaient constamment à la recherche d'une façon concrète pour assurer le maintien de la vocation sociale et communautaire ainsi que de l'intégrité architecturale du site. Il avait été établi qu'une clause serait ajoutée à tous les actes de vente liés au projet, mais sa nature demeurerait à définir. L'aboutissement de cette réflexion est un Acte de servitude réelle et perpétuelle sur le site en faveur du Diocèse de Montréal, qui stipule que les acheteurs actuels (et tout acheteur subséquent), en plus de maintenir la vocation sociale et communautaire des lieux, ont une obligation légale d'assurer le maintien et l'entretien architectural du front institutionnel, donc le clocher, la façade de l'église, la place du monument au Sacré-Cœur, le baptistère et le presbytère.

L'enjeu principal est que les partenaires actuels ne possèdent pas les moyens, que ce soit à court ou long terme, pour assumer la charge financière engendrée par une telle responsabilité. Pour leurs parts, les bailleurs de fonds engagés ne peuvent pas garantir un financement récurrent supplémentaire qui sera suffisant pour subvenir à ce nouveau besoin des partenaires, soit en matière de sauvegarde architecturale patrimoniale. En d'autres mots, ce type de charges financières pouvait mettre en danger les accords de financements négociés, puisqu'il se trouve en dehors de la mission de la Société d'habitation du Québec, soit le développement de logements sociaux et communautaires, et de celle liée à la lutte contre l'itinérance du gouvernement fédéral. De plus, il fallait arriver à une entente assez rapidement puisque l'un des chantiers de la première phase, soit la nouvelle construction qui durera une douzaine de mois, devait absolument débiter au printemps de 2010 pour respecter l'entente de financement IPLI (rappelons que les fonds IPLI devaient être dépensés en totalité au plus tard le 31 mars 2011, sinon les fonds pourraient être retirés).

Une nouvelle négociation s'entama, cette fois autour de l'interprétation de cette servitude et nécessita l'implication de la Ville de Montréal, en tant que mandataire de la SHQ. En fait, ni le Diocèse ni le CCSB n'avaient comme but d'imposer un fardeau financier sur des organismes dont la mission est de venir en aide aux démunis de notre société, mais ils voulaient être rassurés que le front institutionnel sera pris en charge, ne serait-ce qu'au niveau de la recherche de financement en temps et lieu. Il fallait donc s'assurer que la sauvegarde du patrimoine, l'un des enjeux constitutifs de toute cette opération, ne sera pas sacrifiée en cours de route.

Le résultat de cette dernière ronde de négociations fut l'interprétation suivante de la clause citée ci-dessus. Le maintien de l'intégrité architecturale sera assuré en quatre volets. Premièrement, le syndicat des copropriétaires de la nouvelle construction, baptisée le pavillon Louis-Gustave-Martin (au printemps 2010), s'engage au maintien du caractère architectural de son futur bâtiment, tel qu'il a été approuvé par le processus rigoureux d'insertion et d'intégration architecturale de la Ville de Montréal. Deuxièmement, l'acquéreur du presbytère baptisé Manoir James-Lonergan, l'organisme En Marge 12-17, s'engage à maintenir le caractère patrimonial de cette portion du front institutionnel. Pour le troisième volet, le CCSB demeure provisoirement responsable des autres composantes du front patrimonial, soit le clocher et la façade de l'église, ainsi que le baptistère et la place du monument du Sacré-Cœur. Cette responsabilité est qualifiée de provisoire, car elle sera éventuellement transférée au nouveau syndicat composé des partenaires de la Phase 2 (baptisée l'Espace Sainte-Brigide).

Le dernier volet, et non le moindre, consiste à mettre sur pied un comité du patrimoine composé de représentants de chacun des trois grands copropriétaires (les syndicats actuels et à venir) ; son budget d'exploitation annuel, établi à 5 000 \$, est indexé au coût de la vie et financé par des cotisations selon les quotes-parts des copropriétaires. Toutefois, maintenant que les responsabilités ont été partiellement clarifiées, il fallait s'assurer que le fardeau financier autrefois pesant lourd sur les épaules de la Fabrique ne soit pas transféré aux administrateurs du CCSB. D'ailleurs, comme dans le cas des organismes communautaires et de la coopérative d'habitation, le CCSB lui-même ne dispose pas des fonds requis pour une telle responsabilité; rappelons que le CCSB est un OBNL mis sur pied uniquement pour

assurer le développement du site, qu'il n'avait aucun actif au début de cette aventure et qu'il n'en aura pas plus à son terme. Ainsi, le rôle du comité du patrimoine est de prendre en charge ce fardeau et d'en libérer le CCSB.

La justification du quatrième volet réside donc dans le fait que les trois premiers fragmentaient légèrement cette responsabilité, mais il en demeurait qu'une seule entité serait de nouveau responsable pour la majeure portion du patrimoine bâti sur le site. Conséquemment, sachant que les organismes ne peuvent eux-mêmes être financièrement responsables du patrimoine, il faut, au minimum, qu'ils soient collectivement dédiés à la recherche des subventions nécessaires pour son maintien. Comme nous le savons, la seule source de financement mise à la disposition du patrimoine provient du gouvernement provincial par le biais du Conseil du patrimoine religieux du Québec. Au terme du développement de l'îlot Sainte-Brigide, le comité du patrimoine diffère du conseil de Fabrique en un point majeur : les gestionnaires et les membres des conseils d'administration des organismes partenaires possèdent une expérience plus approfondie que celle des marguilliers en matière de campagne de financement. Ainsi, en cas de manque de fonds suffisants pour le patrimoine en provenance des paliers gouvernementaux, ils seront en mesure de collectivement mobiliser leurs contacts. Finalement, nous pouvons avancer que c'est dans ce comité que réside l'allusion à la prise en charge par la collectivité, telle qu'évoquée par Jean Simard.

CONCLUSION

Les conclusions de ce projet de recherche ne sont bien évidemment pas une finalité en soi. La recherche d'un modèle d'intervention et d'une alternative au classement patrimonial pour sauvegarder les sites religieux du Québec ne peut pas découler uniquement d'un cas type, et ce, même si la résultante semble annoncer une réussite à cet égard. De fait, le cas de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare n'est pas unique ni en ce qui a trait à sa finalité, soit sa conversion en espaces communautaires et résidentiels, ni quant à la concertation qui a servi son bon développement. À la limite, nous pouvons caractériser le recours aux vocations sociales et communautaires, pour la requalification et la sauvegarde de sites culturels, de réflexe naturel pour la Société québécoise. Par contre, historiquement, ce mode de conversion et de conservation financé par des fonds publics a plus souvent qu'autrement été réservé pour les sites bénéficiant d'une certaine notoriété patrimoniale; rappelons Le Gesù et le Monastère du Bon Pasteur.

En revanche, depuis une vingtaine d'années, les Québécois sont confrontés à une dure réalité : il n'est pas suffisant d'imposer un moratoire sur la démolition des églises pour assurer leur sauvegarde et notre Société n'accepte pas que l'on s'occupe principalement, devrais-je dire uniquement, des plus importantes sur le plan architectural. Faut-il encore trouver les fonds pour y arriver! D'autre part, une fois que nous détenons les fonds nécessaires, il est primordial de s'appuyer sur des projets de conservation ou de requalification durables pour éviter que leurs avenir ne soient un problème récurrent, d'autant plus que le secteur privé et les forces du marché immobilier leur réservent un sort très peu désirable.

Parallèlement, et ce, depuis les années 1980, plusieurs ont réclamé ou proposé des plans d'intervention globaux, parfois des citoyens et parfois des universitaires experts. La réalité est que tous demandaient, ne serait-ce qu'en filigrane, qu'une tierce partie s'occupe de la mise en œuvre de leurs souhaits et leurs constats. Ceci est tout à fait compréhensible puisque l'une des leçons à tirer du cas à l'étude est qu'il s'agit d'un travail de longue haleine qui requiert un éventail d'expertises, mais qui dépend strictement d'un investissement étatique ainsi que de son appui à la collectivité qui intervient dans ces dossiers. En fait, l'énoncé

précédent ne fait que paraphraser les nombreux experts et citoyens et, en grande partie, le projet de Sainte-Brigide a validé ce qu'ils réclament depuis plusieurs années. D'ailleurs tout récemment, Marie Lessard, professeure titulaire à l'Institut d'urbanisme de l'Université de Montréal et directrice du Conseil du patrimoine de Montréal, a déclaré que l'enjeu principal pour la conservation du patrimoine est politique – conférence au Colloque international sur le patrimoine religieux, *Les couvents en héritage* tenu à Montréal et à Québec en octobre 2009.

Il est donc évident que l'État doit intervenir, et nous incluons les administrations municipales, mais la question demeure comment et jusqu'à quelle mesure? Une façon de concrétiser l'intervention souhaitée s'appuie sur l'un des constats principaux, voire une autre leçon, de ce projet de recherche. Il est tout à fait envisageable que les investissements étatiques déjà en œuvre pour des programmes sociaux soient arrimés à la problématique des lieux de culte, en privilégiant ces derniers comme bassin d'intervention prioritaire. En d'autres termes, nous pouvons, en tant que société, décider de faire d'une pierre deux coups en orientant l'aide socio-communautaire vers la valorisation du patrimoine religieux.

En fait, la leçon tirée est la démonstration que l'intervention ne doit pas être uniquement orientée vers la sauvegarde d'un parc ecclésial ou bien les besoins des collectivités. En paraphrasant Luc Noppen⁴⁰, nous pouvons travailler dans l'interstice des objectifs de plusieurs fonds d'investissement qui sont habituellement octroyés en silos, des fonds qui proviennent d'une multitude de paliers gouvernementaux et municipaux et qui sont de toute façon destinés à la collectivité. Cette vision pourrait sembler utopique si ce n'est du nombre de subventionnaires engagés, ou en voie de le devenir, dans le projet de l'îlot Sainte-Brigide (en ordre alphabétique) :

- le Conseil du patrimoine religieux du Québec (pour les études de faisabilité);
- la Corporation de développement économique communautaire Centre-Sud / Plateau-Mont-Royal (pour les études de faisabilité);
- le gouvernement Fédéral (pour l'itinérance);
- le gouvernement Provincial :
 - le ministère des Affaires municipales, des Régions et Occupation du territoire (pour l'ensemble de la Phase 2);

⁴⁰ Appendice D

- le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (pour le patrimoine).
- le ministère de la Famille et des Aînés (pour le CPE – Phase 2);
- la Société d'habitation du Québec (pour le logement communautaire);
- la Ville de Montréal (pour le logement communautaire et le plateau sportif);

De plus, il est aussi évident qu'un plan d'intervention doit être territorialement ancré pour tenir compte des spécificités de chaque collectivité. Conséquemment, il faut plusieurs plans d'intervention à l'échelle de la province du Québec à raison d'un par type d'unité administrative, tant pour les quartiers centraux et les quartiers périphériques des grandes villes que pour les municipalités régionales de comtés (réunissant plusieurs petites municipalités sous le même plan). L'envergure de cette proposition commande des actions préalables.

D'une part, il serait pertinent, voire absolument nécessaire, de produire un inventaire annoté des lieux de culte québécois convertis, tant pour les couvents que les églises. Ce projet est actuellement en élaboration par Luc Noppen de la Chaire du Canada en patrimoine urbain et débutera au cours de l'été 2010. Le bénéfice premier d'une telle base de données est d'informer les paroissiens et marguilliers, à l'échelle de la province, sur le potentiel de leur biens immobiliers, puisqu'il sont les premiers concernés et qu'ils sont aux prises avec des problèmes urgents. Ainsi, ils pourront s'en inspirer pour entamer une démarche réfléchie pour leur propre lieu de culte. En un second temps, cet inventaire peut éduquer le grand public sur les cas de conversions, et surtout les réussites, de manière à faciliter leur acceptation et éviter l'opposition fondée sur le manque d'informations. Finalement, les administrateurs municipaux, qui affluent depuis quelques années aux séminaires et colloques organisés par les universitaires sur l'avenir des églises, pourront mieux dialoguer avec leurs citoyens et planifier la gestion de leurs parcs ecclésiaux en concertation.

D'autre part, en parallèle à l'action précédente, une équipe d'intervention réunissant certaines des expertises observées dans le cas à l'étude peut être mise sur pied pour aider les paroisses à démarrer leurs projets. De plus, elle pourrait entretenir un lien étroit avec le réseau des groupes de ressources techniques du Québec, ce qui faciliterait l'intégration des volets résidentiels communautaires en plus d'offrir un support en matière de montages financiers et

de recherche de financement. Comme l'a proposé Luc Noppen lors du quatrième séminaire régional sur l'avenir des églises, tenu à Sainte-Brigide en avril 2010, le financement nécessaire pour ce deuxième volet peut être assuré par le ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine et son opération dirigée par le Conseil du patrimoine religieux du Québec. Sous cet angle, l'avenir des églises pourrait devenir un projet sociétal dont l'articulation doit absolument être initiée par une instance étatique et mise en œuvre par l'administration locale.

Cela dit, nous voici en train de faire ce que nous critiquions quelques paragraphes auparavant, soit d'énoncer un « autre » plan d'intervention qui balance à autrui le fardeau de sa mise en œuvre. Pour cette raison, cette nouvelle proposition est accompagnée d'un projet de recherche-action exploratoire qui vise son illustration et qui la bonifierait davantage en peaufinant l'argumentaire sous-jacent. De la même façon que le projet de Sainte-Brigide-de-Kildare semble illustrer un *modus operandi* potentiel pour la gestion du cas par cas, une recherche sur une unité administrative pourrait démontrer comment aborder la gestion de la sauvegarde d'un parc ecclésial. En fait, comme toute idée, cette proposition a son antécédent en l'étude que Luc Noppen et Lucie K. Morisset ont élaboré pour la Ville de Québec et dont l'administration municipale se sert pour la gestion de son parc ecclésial.

La nouveauté dans notre proposition est l'arrimage suggéré entre l'évaluation patrimoniale, l'outil de l'expert, et les besoins d'une collectivité en matière de lieux sociaux et communautaires, le tout prenant comme assise une prise de conscience autour d'un élément central : la mission sociale et communautaire des paroisses. Ainsi, en plus d'aboutir à un plan d'intervention spécifique au milieu étudié et qui s'appuie sur une connaissance de l'ensemble des besoins locaux, nous espérons que ce sera l'exploration d'un modèle, voire un embryon, pour l'élaboration de plans adaptés à divers types d'unités administratives. L'objectif sous-jacent serait d'offrir une assise aux citoyens et administrateurs publics. À cet effet, soulignons que la réalité fuyante de ces besoins impose un délai relativement court entre la recherche et l'action, sinon le tout serait à recommencer sur des intervalles relativement courts, allant de cinq à dix ans selon les cas et les actions déjà mises en œuvre.

Pour une telle étude, qui propose d'explorer un nouveau mode d'appropriation du patrimoine à une échelle qui va au-delà du cas par cas, nous proposons de recourir à une méthodologie de recherche qui combine l'évaluation patrimoniale à l'approche morphologique. L'apport de cette dernière est la contextualisation de la production des bâtiments religieux dans le tissu urbain. Pour ce faire, nous pourrions nous appuyer sur des ouvrages tels *Analyse urbaine* (par Philippe Panerai, Jean-Charles Depaule et Marcelle Demorgon) et *Morphologie urbaine. Géographie, aménagement et architecture de la ville* (par Rémy Allain). Ce choix méthodologique est défendable, car « La morphologie historique, sorte d'archéologie urbaine, se propose de décomposer les extensions, sédimentations et modifications successives des villes en fonction des sociétés pour mieux comprendre la mise en place de leurs formes actuelles. » (Allain, 2005 : 20). Il s'agit donc de percevoir l'histoire de notre territoire à travers le développement des premiers villages, voire des premières paroisses.

De plus, l'approche retenue serait de nature qualitative et comporterait un design orienté, puisqu'il s'agira principalement d'une recherche évaluative. L'analyse serait divisée en quatre volets : l'analyse historique du territoire, l'évaluation patrimoniale des lieux de culte, la proposition de scénarios de requalification en collaboration avec les paroissiens et des représentants de la communauté (incluant les études de faisabilité financière qui s'y rattachent) et, finalement, la validation des propositions auprès de groupes de discussion composés de résidents locaux. Il est évident que ce type d'exercice peut engendrer un attachement aux solutions imaginées, mais nous soumettons que l'on puisse utiliser ces dernières comme points de départ pour des projets futurs. Conséquemment, il faudrait aussi que l'analyse ait une dimension temporelle, soit une ébauche de chemin critique qui servirait à guider l'élaboration de projet concrets, le tout selon la mise en disponibilité des sites par les instances religieuses et selon l'importance accordée par le milieu aux interventions sociales et communautaires identifiées.

Un autre résultat serait la validation de l'effet que pourraient avoir de telles interventions sur le lien identitaire qui existe entre une collectivité et son patrimoine bâti. Cette nouvelle recherche servirait donc à valider l'une des hypothèses sous-jacentes au présent projet de mémoire, soit l'éclosion d'un lien identitaire semblable à celui que Martin Drouin a décelé chez les Montréalais des années 1970. Nous parlons ici du renforcement du lien entre une

collectivité et son patrimoine religieux requalifié au travers des luttes pour sa sauvegarde et, entre autres, la promotion du logement social. En effet, nous avançons que la pertinence scientifique d'une telle recherche élargie trouve son assise dans le processus proposé, soit la concertation effectuée en amont et la validation auprès des groupes de discussion. D'ailleurs, la revue de littérature, quoique partiellement effectuée, a révélé que c'est une approche qui est demeurée inexplorée.

Au terme de cette réflexion, nous nous joignons aux multiples voix qui défendent notre patrimoine bâti en énonçant ce qui suit. La seule certitude à laquelle la société québécoise fait face est la déconnexion identitaire engendrée par la perte d'un patrimoine témoin de son passé. Conséquemment, la seule issue est d'aborder cette éventualité de front en agissant avec urgence où la solution, quant à elle, réside dans la collaboration entre nous, les citoyens, et l'État. Aujourd'hui, force est de constater qu'en opposition au temps long du patrimoine, qui réfère à son inscription dans l'histoire et l'imaginaire des collectivités, nous nous heurtons au temps long de sa sauvegarde qui, lui, illustre paradoxalement la course contre la montre avant sa disparition.

APPENDICES

APPENDICE A

Étude de faisabilité pour l'implantation d'un centre communautaire et de l'habitation
communautaire abordable sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare

(Groupe CDH et Convergence, février 2008)



28 février 2008

**Étude de faisabilité pour l'implantation d'un
centre communautaire et de l'habitation
communautaire abordable sur le site de
l'église Sainte-Brigide-de-Kildare**

Présentée à la Corporation du Centre communautaire Sainte-
Brigide et ses partenaires par le Groupe CDH et Convergité



GROUPE CDH



Convergité cite

Table des matières

1. Le contexte	1
2. La démarche retenue	2
3. Les besoins en espaces communautaires et résidentiels	3
3.1. Le volet communautaire	3
3.2. Le volet résidentiel	4
4. Les impacts et les retombées du projet	5
5. Le concept retenu	6
6. Le régime de propriété	8
7. La faisabilité financière du projet	9
8. Les prochaines étapes	10

Annexes

A. Liste des organismes intéressés (mai 2007)	11
B. Régime de propriété	12
C. Budgets de réalisation	13
C.1. Sommaire des coûts nets de réalisation	13
C.2. Front institutionnel (église et presbytère) – bâtiments existants	14
C.3. Groupe Information Travail (GIT) – construction neuve (phase 1)	15
C.4. Le P.A.S. de la rue – construction neuve (phase 1)	16
C.5. Coop Radar (55 logements) – construction neuve (phase 1)	17
C.6. Coopérative d'habitation (36 logements) – construction neuve (phase 2)	18
D. Budgets d'exploitation après travaux – Front institutionnel	19
Proposition 1 – coûts d'énergie du presbytère assumés par les locataires	
Proposition 2 – coûts d'énergie du presbytère assumés par le propriétaire	

1. Le contexte

Sur l'initiative du conseil de fabrique, un groupe de travail a été formé à l'automne 2005 afin de réfléchir à l'avenir de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare. En plus de l'église, le site d'une superficie de quelque 45 000 pi² situé en tête d'îlot formé par les rues Champlain, René-Lévesque Est et Alexandre-de-Sève, comprend aussi un presbytère et un terrain de stationnement.

Un premier rapport, déposé à la paroisse le 18 janvier 2006, fait état d'un consensus entre paroissiens et acteurs du milieu communautaire. Tous convenaient alors qu'à défaut de pouvoir maintenir le lieu de culte dans son intégrité, un projet de mise en valeur devra y être développé pour desservir le quartier tout en perpétuant la mission sociale de la paroisse dans son milieu.

C'est avec cet objectif que le 23 mars 2006, le Centre communautaire Sainte-Brigide, un organisme à but non lucratif (OBNL), a obtenu ses lettres patentes. Ce groupe formellement constitué a ensuite demandé l'autorisation à la fabrique et au diocèse pour procéder à la réalisation d'une étude de faisabilité portant sur le développement d'un centre communautaire et de l'habitation communautaire abordable sur le site.

C'est ainsi qu'à l'automne 2006, la fabrique a reçu une subvention de la Fondation du patrimoine religieux du Québec pour l'exploration du volet architectural du projet, mandat qui a été attribué à monsieur Pierre Beaupré de la firme Beaupré et Michaud, architectes. D'autre part, la Corporation de développement économique communautaire (CDEC) Centre-Sud / Plateau Mont-Royal a versé une contribution au Centre communautaire Sainte-Brigide pour évaluer la faisabilité du projet, mandat attribué conjointement au Groupe CDH et Convergence dont le présent rapport fait état. Enfin, monsieur Luc Noppen, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de l'UQAM, a pris en charge la production d'un dossier d'évaluation patrimoniale du site et des bâtiments.

2. La démarche retenue

Le Groupe CDH et Convercité se sont vus confier le mandat d'étudier la viabilité d'un projet visant l'implantation d'un centre communautaire et de logements communautaires abordables sur le site.

Dans un premier temps, afin de valider les besoins des groupes communautaires locaux et leur intérêt face à un nouveau centre communautaire, un appel d'intérêt a été lancé auprès des organismes du quartier à l'aide de différents réseaux de communication :

- diffusion à grande échelle par courrier électronique aux organismes du quartier ;
- transmission de l'information auprès des tables de concertation locale ;
- mise à contribution des professionnels des services gouvernementaux (tant au niveau municipal que provincial) pour solliciter leurs réseaux et favoriser la diffusion de l'information ;
- publicité dans le journal local Le Ville-Marie ;
- mise en ligne de l'information sur le site Internet Arrondissement.com.

Une rencontre a été également organisée avec monsieur Pierre Marquis, directeur du Centre de services communautaires du Monastère des Pères du Très-Saint-Sacrement afin de comprendre les composantes et le fonctionnement de ce centre et d'en savoir plus sur la naissance, le développement du projet et son financement.

Ensuite, l'architecte Pierre Beaupré a évalué la capacité d'accueil du site pour déterminer la superficie possible des volets communautaire et résidentiel.

Finalement, à partir de ces données et de l'évaluation préliminaire des coûts de construction, il nous a été possible de déterminer la viabilité du projet et les conditions nécessaires à sa réalisation.

Au cours de toutes ces étapes, le Groupe CDH et Convercité ont travaillé en étroite collaboration avec les représentants du Centre communautaire Sainte-Brigide ainsi qu'avec les autres consultants impliqués dans le dossier. Au besoin, un comité de travail élargi a aussi été informé et consulté. Il était composé, en plus des personnes précédemment énumérées, de représentants de la paroisse, du diocèse et de la Fondation du patrimoine religieux du Québec.

3. Les besoins en espaces communautaires et résidentiels

3.1. Le volet communautaire

L'appel lancé auprès des groupes communautaires du quartier Centre-Sud a suscité l'intérêt de 37 organismes. Les raisons principales ayant motivé l'appel des groupes sont :

- avoir des locaux mieux adaptés aux services offerts et aux clientèles visées ;
- se doter de plus grands espaces ;
- être mieux situé ;
- réduire les coûts de location ;
- diminuer l'insécurité liée à des baux de courte durée ;
- favoriser la synergie entre groupes communautaires ;
- regrouper des lieux d'activités et de gestion.

Les champs d'activités et de services couverts par ces organismes sont très variés, s'adressant autant aux enfants, à la famille, aux personnes vivant une très grande précarité, qu'aux personnes souffrant d'une déficience intellectuelle ou qui sont atteintes de VIH-SIDA. La liste complète des organismes ayant démontré un intérêt est fournie en annexe.

Les besoins en superficie sont aussi très diversifiés et la majorité des groupes est intéressée à partager des espaces afin de réduire les dédoublements possibles (salles de réunion et cuisinettes pour les employés, par exemple). Globalement, les besoins exprimés totalisent plus de 85 000 pi².

En se basant sur les loyers actuels, on constate que la capacité financière des organismes est très variable. Certains ont accès à des locaux gratuits alors que d'autres paient aussi cher que 20 \$ net du pi². La moyenne se situe légèrement sous les 10 \$ net le pi².

3.2. Le volet résidentiel

Ce volet a été abordé selon deux axes qui correspondent à des besoins différents en matière de logement locatif, mais qui sont néanmoins pertinents dans le contexte actuel du quartier Centre-Sud. D'une part, nous avons pris en considération les besoins exprimés par le Comité logement Centre-Sud, qui atteste du manque de logements abordables pour les personnes seules résidentes du quartier. D'autre part, nous répondons à une commande du Centre communautaire Sainte-Brigide qui veut encourager le retour des familles au centre-ville de Montréal.

Ainsi, nous proposons l'intégration de logements communautaires abordables à ce projet dans le but de renforcer sa vocation communautaire et sociale. La formule préconisée est celle d'une coopérative d'habitation. Nous considérons qu'il s'agit d'une excellente opportunité pour répondre aux besoins des familles et des personnes seules à revenus faibles ou modestes de ce quartier. Cette orientation est d'autant plus pertinente et nécessaire lorsqu'on considère que la spéculation foncière dans l'arrondissement de Ville-Marie avantage la construction de condominiums luxueux.

À ce titre, le Groupe CDH travaille déjà avec deux groupes qui sont intéressés à constituer des coopératives d'habitation et qui ont exprimé un intérêt pour habiter sur le site. Le premier, la Coop Radar, est une coopérative d'habitation pour artistes qui a été constituée en mai 2006 et qui cherche activement un emplacement dans l'arrondissement de Ville-Marie. Elle est composée de familles, de couples et de personnes seules. Le deuxième groupe est en phase de constitution avec l'aide du Groupe CDH et il est majoritairement composé de familles déjà résidentes du quartier.

4. Les impacts et les retombées du projet

La démarche entreprise pour évaluer les besoins en espaces communautaires permet de comprendre à quel point les besoins sont grands pour les organismes de Centre-Sud. En effet, plusieurs groupes vivent dans l'incertitude et l'instabilité en raison de la pression exercée sur les loyers.

Le projet d'un centre communautaire sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare représente une réponse optimale à cette insécurité. En offrant des locaux plus adéquats et une sécurité assurant une vision à long terme, le projet permettra aux groupes d'optimiser leurs activités et services. De plus, étant situés au cœur du quartier, les groupes seront davantage accessibles aux différentes clientèles.

Pour ces raisons, les membres du Centre communautaire Sainte-Brigide désirent privilégier les groupes ayant pignon sur rue dans le quartier et qui répondent principalement à des besoins locaux.

Au niveau de l'habitation, tous conviennent que les besoins sont grands au centre-ville de Montréal pour des espaces résidentiels de qualité et abordables. En effet, les pressions exercées par les nouveaux développements font qu'il est de plus en plus difficile de se loger convenablement et à prix raisonnable dans ce quartier. L'implantation d'habitations communautaires abordables sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare est donc un moyen de répondre à cet enjeu.

La combinaison des volets résidentiel et communautaire rend ce projet unique et permet de poursuivre la mission sociale de la paroisse. Il s'agit d'un projet porteur pour le quartier Centre-Sud.

5. Le concept retenu

Le programme architectural proposé par monsieur Pierre Beaupré, de la firme Beaupré et Michaud, architectes, découle des besoins recensés en matière de logement et d'espace communautaire, ainsi que de l'évaluation patrimoniale produite par monsieur Luc Noppen, titulaire de la Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain de l'UQAM.

L'étude patrimoniale conclut au caractère exceptionnel du front institutionnel de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare, formé de l'église, cantonnée du presbytère et de l'ancienne école. Dans cet ensemble c'est surtout la façade (1878), de « style normand » qui retient l'attention. Surmontée d'un clocher, tout aussi « normand » (1885), directement inspiré de celui de l'église Saint-Ambroise de Paris, cette façade est le prototype précoce d'une nouvelle signature « à la française », adoptée par Mgr Bourget pour son diocèse peu avant son retrait des affaires.

Cette même étude conclut à un intérêt plus diffus de la nef de l'église, inscrite dans le corps de l'îlot, et de la sacristie érigée sur la rue Champlain, en 1928. Quant à l'architecture intérieure, elle réplique une disposition commune mise en œuvre dès les années 1860 dans des églises construites par Victor Bourgeau et observée en de nombreux exemplaires.

Le parti architectural vise donc la mise en valeur sans compromis du front institutionnel dominé par cette façade et ce clocher exceptionnels. Elle table sur l'intensité patrimoniale moindre de la nef pour en proposer la déconstruction partielle. Le long pan nord est cependant maintenu, comme les premières travées de la nef pour rappeler l'imposante volumétrie du bâtiment. Selon l'étude précitée, le déplacement du pignon est et le remploi de sa rosace unique reconstruit une portion de ce volume, suffisante pour pérenniser la figure ecclésiale sur le site, derrière la façade. Ainsi négociée, l'intensité patrimoniale permet une mise en valeur du site qui optimise son potentiel en fonction des besoins exprimés par le milieu.

Le complexe immobilier sera donc composé de deux nouvelles constructions, l'une à l'emplacement du stationnement actuel et l'autre à l'emplacement créé par la déconstruction de la sacristie et d'une partie de la nef. Ces deux édifices seront séparés par une cour commune à l'usage exclusif des résidents du complexe. Le front institutionnel situé sur la rue Alexandre-De-Sève, incluant le clocher, les deux premières travées de l'église et le presbytère, sera conservé et restauré. Un mur tympan sera érigé au bout de la deuxième travée pour refermer le volume de l'église et on y intégrera la rosace qui est présentement installée sur la partie supérieure du mur séparant le chœur de la sacristie.

Le premier nouvel édifice (phase 1), le Pavillon René-Lévesque, sera érigé le long du boulevard René-Lévesque et sera composé de 6 niveaux hors sol et d'un stationnement souterrain. Le rez-de-chaussée abritera les nouveaux locaux des organismes Groupe Information Travail (GIT) et Le P.A.S. de la rue. Les étages 1 à 5 abriteront 55 logements et seront occupés par la coopérative d'habitation pour artistes, soit la Coop Radar. La

typologie de cette première coopérative sera : 1 studio, 21 logements d'une chambre à coucher (CC), 27 logements de 2 CC et 6 logements de 3 CC.

Le deuxième nouvel édifice (phase 2), le Pavillon Champlain, qui sera érigé en fond de terrain entre la partie conservée de l'église et la rue Champlain, sera composé de 6 niveaux hors sol et d'un niveau en demi-sous-sol. Ce bâtiment abritera la deuxième coopérative d'habitation et la typologie de cette partie sera : 3 logements de 1 CC, 12 logements de 2 CC et 21 logements de 3 CC, pour un total de 36 logements.

Le presbytère, qui est présentement subdivisé en espaces de bureaux, sera rénové et pourra accueillir d'autres fonctions communautaires. La partie restante de l'église demeurera un volume qui pourra être utilisé par différents groupes du complexe ou bien comme un espace à vocation culturelle. En effet, cet espace pourra avoir plusieurs vocations et être utilisé comme lieu d'exposition pour les artistes résidents ou bien comme espace commun pour l'ensemble des organismes du complexe. Notamment, il s'agit d'un espace où l'organisme Les Chemins du Soleil, qui occupe déjà une partie du sous-sol de l'église, pourra poursuivre sa mission auprès des jeunes âgés de 6 à 17 ans.

6. Le régime de propriété

La pérennité de la vocation socio-communautaire du projet fut la principale considération tout au long de l'élaboration des divers scénarios. Parmi les régimes de propriété considérés, c'est la combinaison d'une copropriété horizontale et de plusieurs copropriétés verticales qui répond le mieux au critère de pérennité tout en assurant un cadre légal équitable pour les organismes communautaires et les coopératives d'habitation qui s'intéressent au projet.

Il s'agit d'un régime qui fut mis en application pour la Communauté Milton Parc et pour le complexe d'habitation Benny Farm. Dans ce cadre, les organismes sont à la fois propriétaires exclusifs d'immeubles distincts ou de parties d'immeubles ainsi que copropriétaires indivis des espaces communs. Le tout étant régi par une convention de copropriété qui spécifie les normes d'aménagement et de gestion du site à long terme.

Cette recommandation est formulée selon les conseils de M^e François Forget et de monsieur Allan Gaudreault, analyste-conseil en matière d'habitation et de développement communautaire. Un document détaillant les particularités du régime proposé est joint en annexe.

7. La faisabilité financière du projet

Le financement du volet résidentiel proviendra en grande partie du programme AccèsLogis de la Société d'habitation du Québec, soit 50 % des coûts admissibles ; ce programme requiert qu'entre 20 % et 50 % des ménages soient admissibles au Programme de Supplément au loyer. La Ville de Montréal fournit 15 % des coûts admissibles et la balance est hypothéquée sur une période de 25 ans. De plus, lors de la demande de subvention AccèsLogis, il faudra solliciter une aide additionnelle dans le cadre du Programme Rénovation Québec (PRQ). Finalement, il faudra aussi déposer une demande de subvention Novoclimat auprès de l'Agence de l'efficacité énergétique du Québec. Ce financement est entre autres applicable aux constructions neuves de logements communautaires qui répondent à des exigences préétablies. Cette aide financière est accordée par Hydro-Québec et le Fonds en efficacité énergétique pour chaque logement certifié Novoclimat et permet de réduire l'impact des surcoûts de construction. Les budgets de réalisation des deux coopératives d'habitation sont présentés en annexe.

Le financement du rez-de-chaussée du pavillon René-Lévesque sera entièrement assuré par le programme fédéral de lutte contre l'itinérance, soit l'Initiative des partenariats de lutte contre l'itinérance (IPLI). En novembre 2007, les organismes Groupe Information Travail (GIT) et Le P.A.S. de la rue ont déposé des demandes de financement pour des projets d'immobilisation sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare et ont obtenu un avis favorable de la part du Comité de liaison en itinérance de la région de Montréal. Leurs dossiers sont en attente des approbations provinciales et fédérales. Les budgets de réalisation de chacun des organismes sont présentés en annexe.

La corporation du Centre communautaire Sainte-Brigide demeure donc propriétaire de l'église et du presbytère et sollicitera à cet effet des fonds auprès des gouvernements fédéral et provincial, de la Ville de Montréal, ainsi que de tout autre partenaire privé. Un plan d'affaires sera réalisé à court terme afin de préciser les sommes attendues (coûts de réalisation, embauche d'un gestionnaire, frais intérimaires, etc.). Pour la conservation et la restauration du front institutionnel, des démarches seront notamment entreprises auprès du ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine (MCCC) et du Conseil du patrimoine religieux du Québec afin de formuler une demande de subvention dans le cadre du programme Aide aux immobilisations du volet patrimoine du MCCC. La finalité de ce programme est la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine du Québec, l'amélioration du cadre de vie et le développement d'infrastructures de qualité permettant d'élargir l'accès aux biens, aux activités et aux services liés à la culture et aux communications. Cette démarche est tributaire de l'attribution d'une vocation culturelle à l'ensemble ecclésial. Les budgets de réalisation et d'exploitation de l'église et du presbytère sont présentés en annexe.

8. Les prochaines étapes

Par la réalisation de cette étude de faisabilité, la corporation du Centre communautaire Sainte-Brigide désire convaincre les autorités gouvernementales et possibles partenaires privés de la nécessité de soutenir la réalisation de ce projet.

Grâce à ces appuis, la corporation du Centre Communautaire Sainte-Brigide pourra franchir les prochaines étapes en vue de la réalisation du projet. Ces étapes comprennent notamment :

- une entente avec l'Archevêché de Montréal pour l'acquisition du site ;
- une phase de recherche pour la consolidation du financement du projet ;
- l'élaboration d'un cheminement critique pour la réalisation du projet ;
- la confirmation des groupes et organismes communautaires qui prendront part au projet ;
- l'élaboration d'un plan d'affaires ;
- la mise en œuvre.

Annexe

A. Liste des organismes intéressés (mai 2007)

Nom de l'organisme	Profil des services	Mission locale	Clientèle Centre-Sud	Services de première ligne	Organisme de bienfaisance	Superficie souhaitée (en pi²)
Action Autonomie	santé mentale	non		oui	oui	3 000
AIDS Community Care Montreal	VIH - SIDA	non	en partie	oui	oui	3 000
AQPAMM	santé mentale	non		oui	oui	2 200
Association des familles Jeanne-Mance	enfants	oui		oui	non	5 000
CADE	intégration immigrants	non	non	oui	oui	430
Carrefour Marguerite-Bourgeoys	éducation populaire	oui		oui	oui	3 500
CDC Centre-Sud	table de concertation	oui		non	non	800
Chemins du Soleil	jeunes	oui		oui	oui	15 000
Chez Emilie	femmes	oui		oui	oui	1 500
CODEM	employabilité	non		oui	non	2 500
CPAVIH	VIH - SIDA	non	non	non	oui	1 200
Eglise AEGM	culte	non	non	non	oui	3 500
Entraide Léo Théorêt	comptoir vestimentaire	oui		oui	oui	1 000
Ex-Aequo	déficiences motrices	non	non	non	oui	2 200
FADSM	VIH - SIDA	non	oui	oui	oui	4 000
Fédération des Congolais	intégration immigrants	non	non	oui	oui	700
FCIM	habitation	non	non	non	non	6 000
Fondation Arthur Qialunda	enfants/immigration	non	non	oui	en attente	300
FOSAFA	famille	non	non	oui	oui	800
FPMRQ	déficiences motrices	non	en partie	non	oui	400
Groupe Information travail	employabilité	non		oui	oui	3 500
Information alimentaire Centre-Sud	précarité/itinérance	oui		oui	oui	4 350
Jim d'escalade	loisirs	non			non	6 000
Les sentiers urbains	jeunes en difficulté	non	oui	en partie	oui	1 500
L'Oreille décollée	enfants	oui			non	1 000
LOVE	jeunes	non	en partie	oui	oui	
MICRO-Recyc-Coopération	solidarité nord-sud	non	non	non	oui	1 500
Murta Merts	ensemble vocal	non				1 000
OMEGA Ressources humaines	solidarité nord-sud	non	non	en partie	non	100
Paroisse Sainte-Brigide						
PAS de la rue	précarité/itinérance	oui		oui	oui	2 500
Place Vermeil	personnes âgées	oui		oui	oui	
RAAMM	déficiences visuelles	non	non	oui	oui	3 000
Rencontre-cuisine	famille	oui		oui		3 000
Répit Providence	enfants	non	en partie	oui	oui	3 000
Rônier	solidarité nord-sud	non	non	en partie	non	200
Sans oublier le sourire (SOS)	déficiences intellectuelles	non		oui	oui	2 000
SIFA	intégration immigrants	non	non	oui	oui	200

Annexe

B. Régime de propriété

Le vendeur, soit le diocèse de Montréal, désire ne plus être contraint de défrayer les coûts d'entretien et de réparation de l'église, mais souhaite tout de même protéger son caractère patrimonial en le cédant à un ou plusieurs organismes à but non lucratif. Pour ces raisons, le prix de vente consenti serait réduit, mais il serait plus avantageux si le paiement (rente) était échelonné sur plusieurs années, avec possibilité qu'à long terme, le terrain et les bâtisses reviennent dans le patrimoine du diocèse.

Première solution préconisée : échelonner le paiement du prix payé sur plusieurs années avec le retour éventuel de l'église dans le patrimoine du vendeur.

Le diocèse de Montréal pourrait consentir un droit d'emphytéose ou un droit de propriété superficière d'au moins cinquante (50) ans à un organisme à but non lucratif. Il resterait, après une étude approfondie et exhaustive, à déterminer s'il est préférable de choisir l'emphytéose ou le droit superficière. Rappelons qu'une cession d'emphytéose ne peut être consentie que s'il y a réalisation de constructions ou d'ouvrages qui augmentent la valeur de l'immeuble pendant la durée du contrat. Si cette avenue était retenue, le diocèse de Montréal pourrait, annuellement, recevoir une certaine somme et après écoulement du terme choisi, soit cinquante (50) ans ou plus, redevenir propriétaire du terrain avec les constructions qui y auront été érigées.

Seconde solution préconisée : achat de l'immeuble pour un prix à être déterminé dans le cadre d'une vente conventionnelle.

Pour les deux solutions proposées, il y aurait lieu de procéder à une déclaration de copropriété horizontale par l'acquéreur, laquelle pourra être suivie de la publication de plusieurs copropriétés verticales, communément appelées « copropriété au carré ». Ainsi, la copropriété au carré permet de réaliser le projet par étapes et finaliser chacun des projets d'une façon distincte. Par contre, l'inconvénient est de bien établir, dès le début, l'allure générale du projet, car il pourrait être très difficile de modifier le tout par la suite.

François Forget, notaire

Annexe

C. Budgets de réalisation

C.1. Sommaire des coûts nets de réalisation

Bâtiments existants	
Front institutionnel (église et presbytère)	5 767 224 \$
Constructions neuves	
Pavillon René-Lévesque (phase 1)	
Groupe Information Travail (GIT)	743 035 \$
Le P.A.S. de la rue	545 332 \$
Coop Radar (55 logements)	7 070 636 \$
Pavillon Champlain (phase 2)	
Coopérative d'habitation (36 logements)	<u>5 391 580 \$</u>
Coût total du projet	19 517 808 \$

Annexe

C.2. Front institutionnel (église et presbytère) – bâtiments existants

Corporation du centre communautaire Sainte-Brigide

Église et presbytère	Coûts estimés
Acquisition du site	250 000 \$
Coûts reliés à l'acquisition	
Déconstruction	
main d'œuvre	290 400 \$
grue	132 000 \$
conteneurs	45 000 \$
location - divers	50 000 \$
dépotoir	45 000 \$
Conservation du mur latéral	100 000 \$
Construction du mur tympan	260 000 \$
Acquisition (incluant les coûts reliés à l'acquisition) - total partiel	1 172 400 \$
Travaux	
Restauration de la façade	200 000 \$
Presbytère (14 978 pi ² à 100 \$/pi ²)	1 497 792 \$
Église (10 179 pi ² à 100 \$/pi ²)	1 017 896 \$
Travaux - total partiel	2 715 688 \$
Église et presbytère (acquisition et travaux) - total partiel	3 888 088 \$
Frais variables (10 %)	388 809 \$
Contingences - travaux et frais variables (20 %)	855 379 \$
Honoraires professionnels (15 %)	583 213 \$
Taxes (TPS et TVQ)	735 869 \$
Église et presbytère - dépenses totales	6 451 359 \$
Remboursement sur TPS et TVQ (50 %)	- 367 935 \$
Quotes-parts imputées	
Pavillon René-Lévesque (phase 1)	
Groupe Information Travail (GIT)	- 25 200 \$
Le P.A.S. de la rue	- 18 000 \$
Coop Radar (55 logements)	- 165 000 \$
Pavillon Champlain (phase 2)	
Coopérative d'habitation (36 logements)	- 108 000 \$
Quotes-parts imputées - total	- 316 200 \$
Front institutionnel (église et presbytère) - coûts nets de réalisation	5 767 224 \$

Annexe

C.3. Groupe Information Travail (GIT) – construction neuve (phase 1)

Pavillon René-Lévesque (phase 1) - locaux communautaires

Groupe Information Travail (GIT)	Coûts estimés
Dépenses de réalisation	
Acquisition	25 200 \$
Droit de mutation	252 \$
Permis de construction	3 938 \$
Frais Projet particulier	2 000 \$
Taxes jusqu'à la D.A.I.	715 \$
Total partiel - non taxable	32 105 \$
Travaux (4 200 pi ² à 125 \$/pi ²)	551 250 \$
Honoraires professionnels	103 600 \$
Assurances jusqu'à la D.A.I.	3 000 \$
Imprévu sur frais variables (5 %)	6 726 \$
Total partiel - taxable	664 576 \$
Taxes (TPS et TVQ)	92 708 \$
Dépenses de réalisation totales (taxes incluses)	789 389 \$
Remboursement sur TPS et TVQ (50 %)	- 46 354 \$
Groupe Information Travail (GIT) - coûts nets de réalisation	743 035 \$
Subvention IPLI - Groupe Information Travail (GIT)	743 035 \$

Annexe

C.4. Le P.A.S. de la rue – construction neuve (phase 1)

Pavillon René-Lévesque (phase 1) - locaux communautaires

Le P.A.S. de la rue	Coûts estimés
Dépenses de réalisation	
Acquisition	18 000 \$
Droit de mutation	180 \$
Permis de construction	2 812 \$
Frais Projet particulier	2 000 \$
Taxes jusqu'à la D.A.I.	510 \$
Total partiel - non taxable	23 502 \$
Travaux (3 000 pi ² à 125 \$/pi ²)	393 750 \$
Honoraires professionnels	85 600 \$
Assurances jusqu'à la D.A.I.	3 000 \$
Imprévu sur frais variables (5 %)	5 456 \$
Total partiel - taxable	487 806 \$
Taxes (TPS et TVQ)	68 049 \$
Dépenses de réalisation totales (taxes incluses)	579 357 \$
Remboursement sur TPS et TVQ (50 %)	- 34 024 \$
Le P.A.S. de la rue - coûts nets de réalisation	545 332 \$
Subvention IPLI - Le P.A.S. de la rue	545 332 \$

Annexe

C.5. Coop Radar (55 logements) – construction neuve (phase 1)

Pavillon René-Lévesque (phase 1) - logements

Coop Radar (55 logements)	Coûts estimés
Dépenses de réalisation	
Acquisition	165 000 \$
Droits de mutation	1 411 \$
Travaux	5 437 109 \$
Honoraires professionnels	582 532 \$
Frais variables	566 766 \$
TPS	306 331 \$
TVQ	482 471 \$
Dépenses de réalisation totales (taxes incluses)	7 541 620 \$
Remboursement sur TPS (75 %)	- 229 748 \$
Remboursement sur TVQ (50 %)	- 241 236 \$
Coop Radar (55 logements) - coûts nets de réalisation	7 070 636 \$
Subventions (55 logements)	
SHQ	3 093 930 \$
Ville	928 179 \$
Novoclimate	133 595 \$
Subvention adaptation domicile (SPH)	30 000 \$
Programme Rénovation Québec (PRQ)	603 316 \$
Subventions totales (55 logements)	4 789 020 \$
Hypothèque - 5,70 % - 25 ans (55 logements)	2 281 616 \$

Annexe

C.6. Coopérative d'habitation (36 logements) – construction neuve (phase 2)

Pavillon Champlain (phase 2) - logements

Coopérative d'habitation (36 logements)	Coûts estimés
Dépenses de réalisation	
Acquisition	108 000 \$
Droits de mutation	830 \$
Travaux	4 142 837 \$
Honoraires professionnels	469 333 \$
Frais variables	427 328 \$
TPS	234 460 \$
TVQ	369 274 \$
Dépenses de réalisation totales (taxes incluses)	5 752 063 \$
Remboursement sur TPS (75 %)	- 175 845 \$
Remboursement sur TVQ (50 %)	- 184 637 \$
Coopérative d'habitation (36 logements) - coûts nets de réalisation	5 391 580 \$
Subventions (36 logements)	
SHQ	2 334 420 \$
Ville	700 326 \$
Novoclimate	101 580 \$
Subvention adaptation domicile (SPH)	20 000 \$
Programme Rénovation Québec (PRQ)	461 435 \$
Subventions totales (36 logements)	3 617 761 \$
Hypothèque - 5,70 % - 25 ans (36 logements)	1 773 819 \$

Annexe

D. Budgets d'exploitation après travaux – Front institutionnel

Proposition 1 – coûts d'énergie du presbytère assumés par les locataires

Charges - Exploitation (église (10 179 pi ²) et presbytère (14 978 pi ²))	Coûts estimés
Électricité et chauffage - église seulement (4 \$/pi ²)	40 716 \$
Entretien et réparations	15 000 \$
Entretien ménager (1 personne à mi-temps)	15 000 \$
Assurances (responsabilités civiles et bâtiment)	10 000 \$
Taxes municipales et scolaires	62 000 \$
Charge d'exploitation - total partiel	142 716 \$
Réserve de remplacement (3 %)	4 281 \$
Réserve de mauvaises créances (2 %)	2 854 \$
Charge d'exploitation - total	149 852 \$
Charges - Opération (église et presbytère)	
Gestion - (collecte des loyers, etc.)	10 000 \$
Frais bancaires	500 \$
Honoraires de vérification	2 000 \$
Honoraires de comptabilité	2 500 \$
Divers	1 000 \$
Charges d'opération - total	16 000 \$
Charges totales (église et presbytère)	165 852 \$
Revenus de loyers du presbytère (superficie nette de 12 800 pi ² à 13 \$/pi ²)	166 400 \$

Proposition 2 – coûts d'énergie du presbytère assumés par le propriétaire

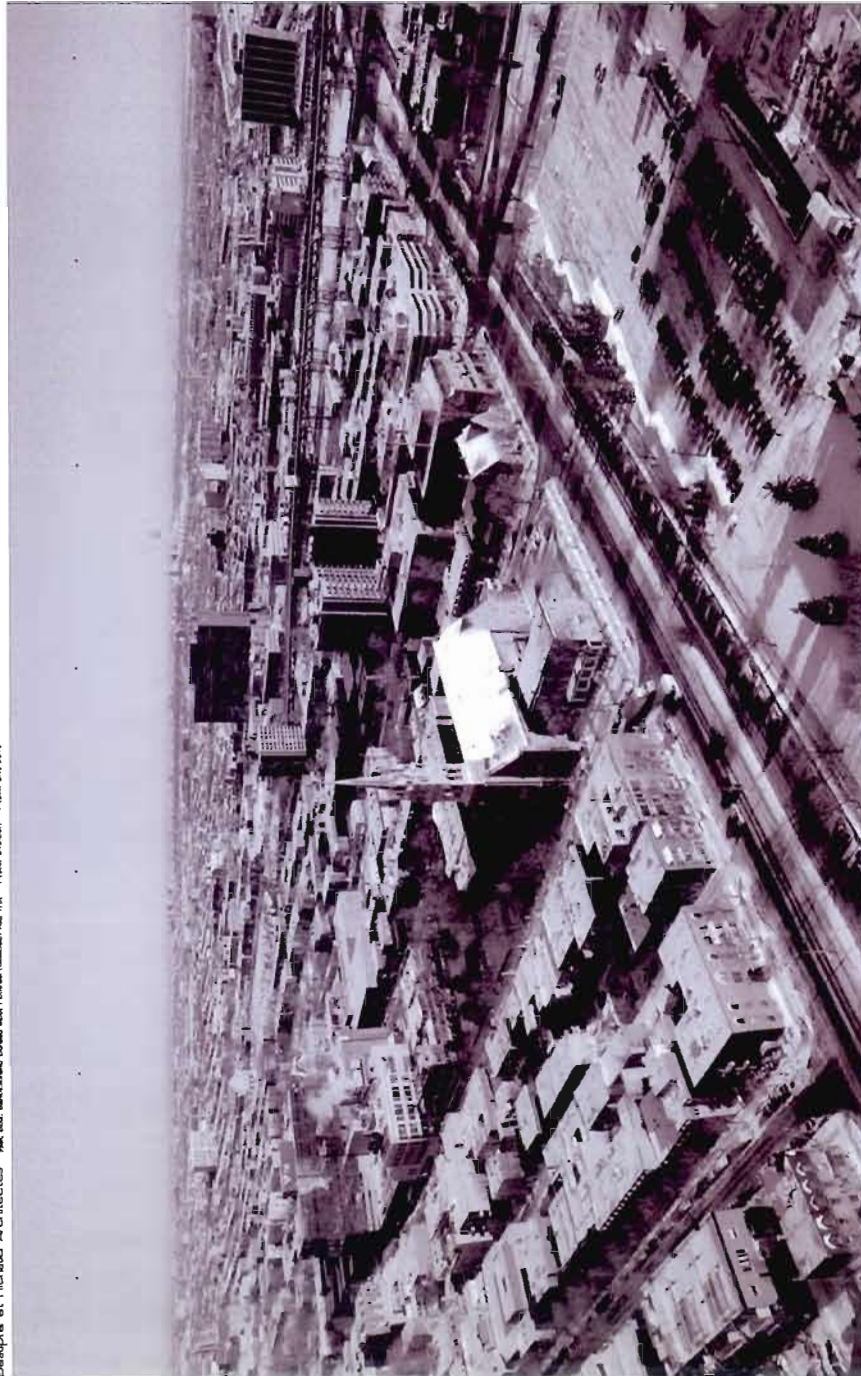
Charges - Exploitation (église (10 179 pi ²) et presbytère (14 978 pi ²))	Coûts estimés
Électricité et chauffage - église (4 \$/pi ²) et presbytère (2 \$/pi ²)	70 672 \$
Entretien et réparations	15 000 \$
Entretien ménager (1 personne à mi-temps)	15 000 \$
Assurances (responsabilités civiles et bâtiment)	10 000 \$
Taxes municipales et scolaires	62 000 \$
Charge d'exploitation - total partiel	172 672 \$
Réserve de remplacement (3 %)	5 180 \$
Réserve de mauvaises créances (2 %)	3 453 \$
Charge d'exploitation - total	181 306 \$
Charges - Opération (église et presbytère)	
Gestion - (collecte des loyers, etc.)	10 000 \$
Frais bancaires	500 \$
Honoraires de vérification	2 000 \$
Honoraires de comptabilité	2 500 \$
Divers	1 000 \$
Charges d'opération - total	16 000 \$
Charges totales (église et presbytère)	197 306 \$
Revenus de loyers du presbytère (superficie nette de 12 800 pi ² à 15,5 \$/pi ²)	198 400 \$

APPENDICE B

Étude architecturale de l'église Sainte-Brigide et de son emplacement

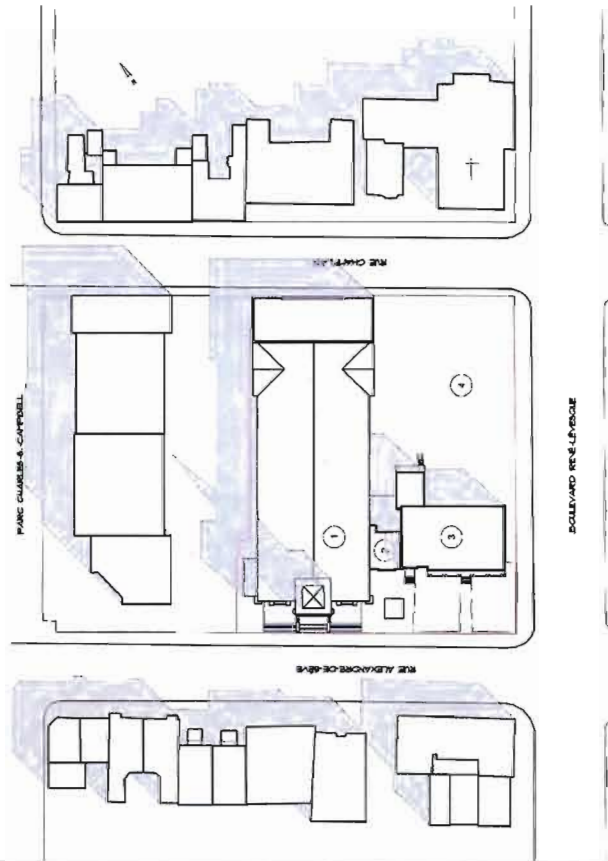
(Beaupré et Michaud, architectes, avril 2008)

Baron et Michaud Architectes 194, boulevard Saint-James, 69008 Lyon, France (0478) 102 176 1 (fax) 494 077 1 (fax) 494 077



AVRIL 2008
Paroisse Sainte-Bridgette-Kildare Etude architecturale de l'église Sainte-Bridgette et de son emplacement

Blaispère et Michaud Architectes 3041, boul. Saint-Louis, Bureau 400, Montréal, Québec H2T 1Y7. Tél. 514 382-8171. Fax 514 382-8172



1. ÉGLISE
2. ABSIDE
3. SACRISTIE
4. STATION

AVRIL 2008

Paroisse Sainte-Brigide-de-Kildare Étude architecturale de l'église Sainte-Brigide et de son emplacement

PLAN DE LOCALISATION
1/150

Le Vénérable Père de la paroisse, M. l'abbé Jean-Louis, a demandé à Blaispère et Michaud Architectes de réaliser une étude de faisabilité pour la reconstruction de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare. Le projet est situé à l'angle du boulevard René-Lévesque et de la rue de la Montée, à l'est de la paroisse. Le terrain est actuellement occupé par un terrain vague et une partie de la rue de la Montée. Le projet consiste à reconstruire l'église sur un terrain d'environ 10 000 m². Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

Une première étude, celle de l'architecte de la paroisse, M. l'abbé Jean-Louis, a permis de définir les besoins de la paroisse. Cette étude a été complétée par une étude de faisabilité réalisée par Blaispère et Michaud Architectes. Cette étude a permis de définir les besoins de la paroisse et de proposer une solution architecturale. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

Pour l'instant, le conseil de la paroisse a approuvé le projet. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

Le conseil municipal de la Ville de Montréal a approuvé le projet. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

L'architecte a été en mesure de réaliser une étude de faisabilité pour la reconstruction de l'église. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

La première phase de construction sera la reconstruction de l'église. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

Cette première phase de construction permettra de réaliser une étude de faisabilité pour la reconstruction de l'église. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

Le conseil municipal de la Ville de Montréal a approuvé le projet. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

La paroisse a approuvé le projet. Le projet est soumis à l'approbation du conseil municipal de la Ville de Montréal.

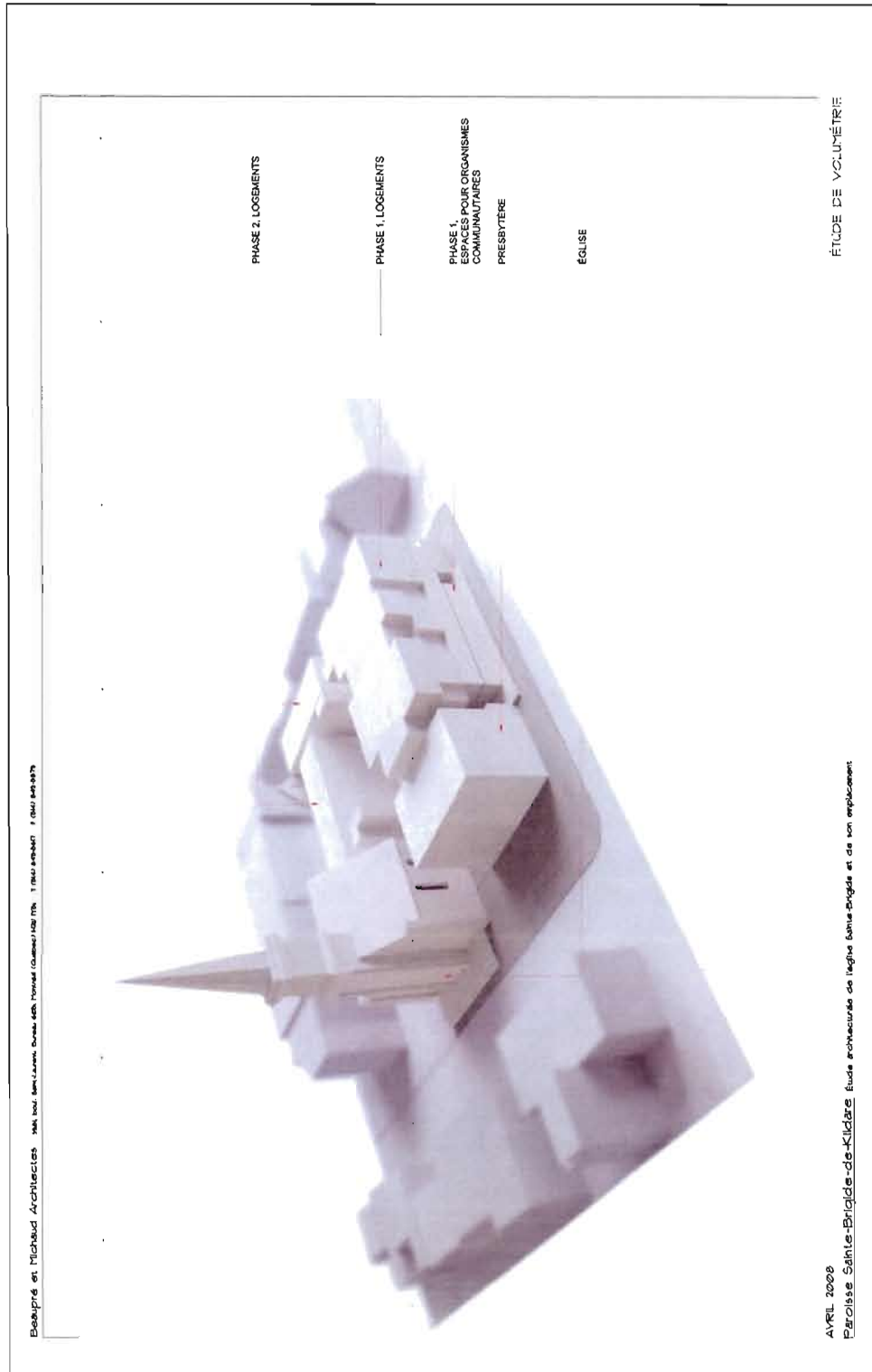
Pierre Blaispère, architecte et professeur à l'école d'architecture de l'université de Montréal, en a été l'initiateur et a apporté conseil à l'église en cours de montage.

[illegible]

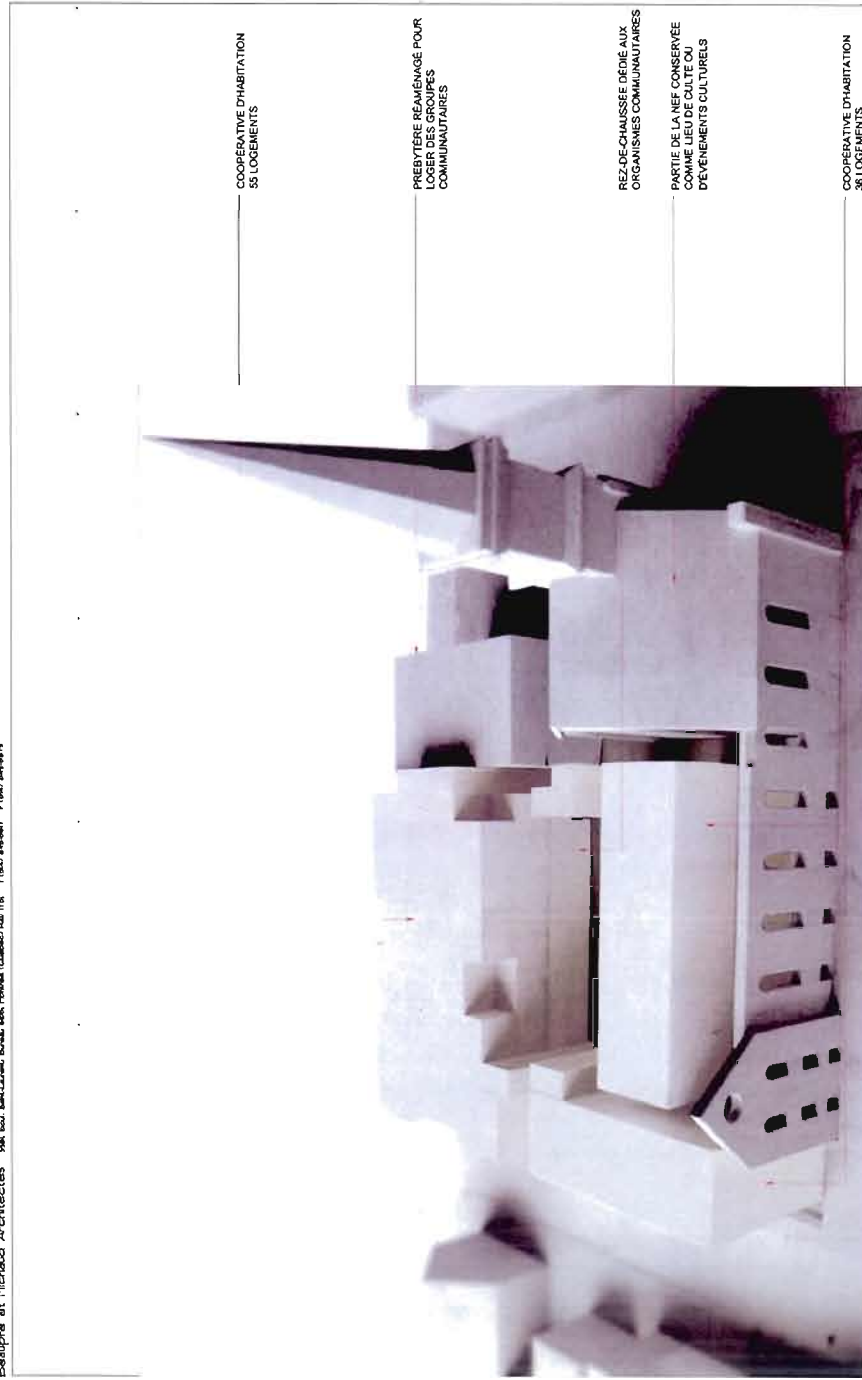
APRIL 2008

Paroisse Sainte-Bridget-de-Kildare Étude architecturale de l'église Sainte-Bridget et de son emplacement;

PART. ARCHITECTURE:

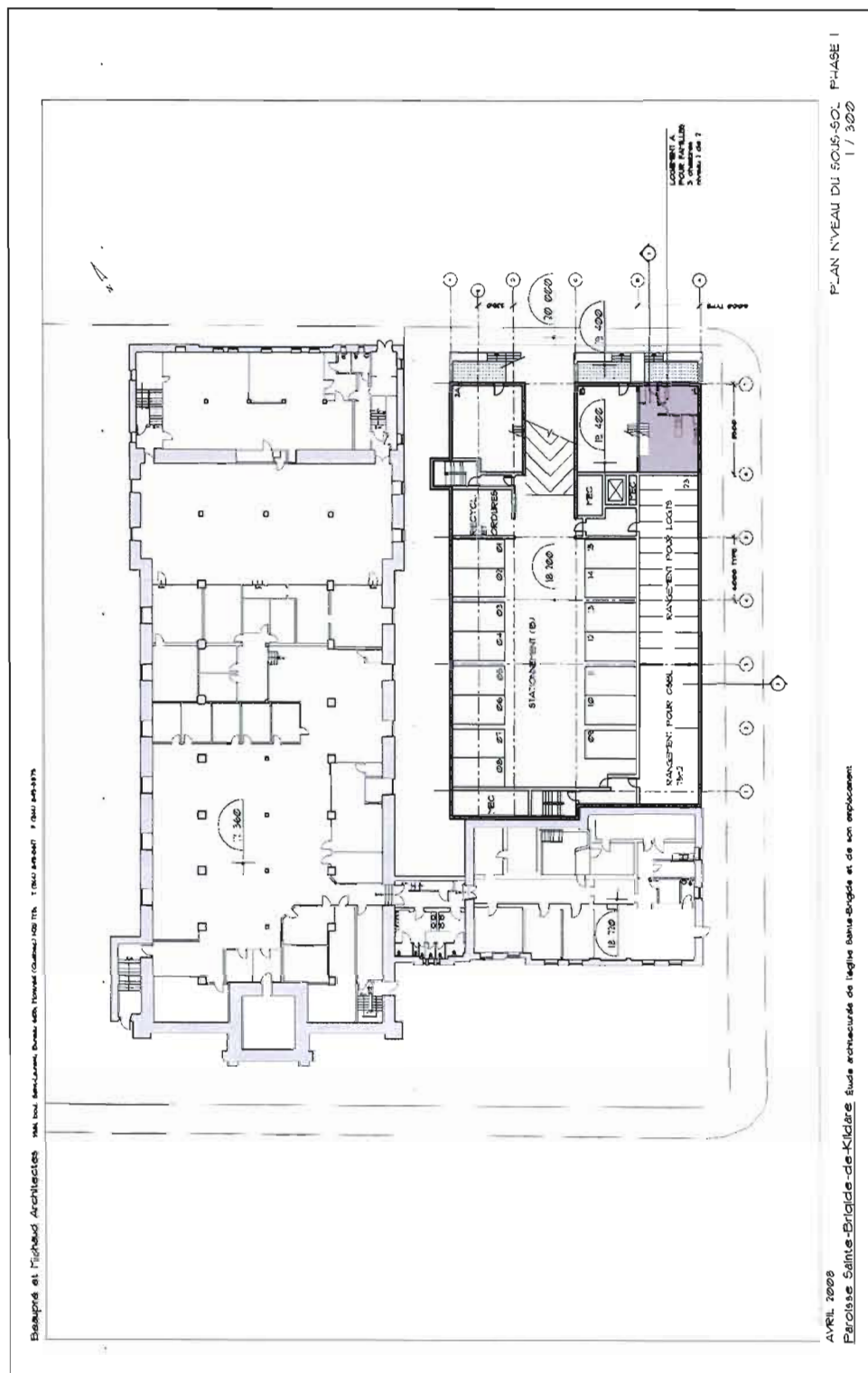


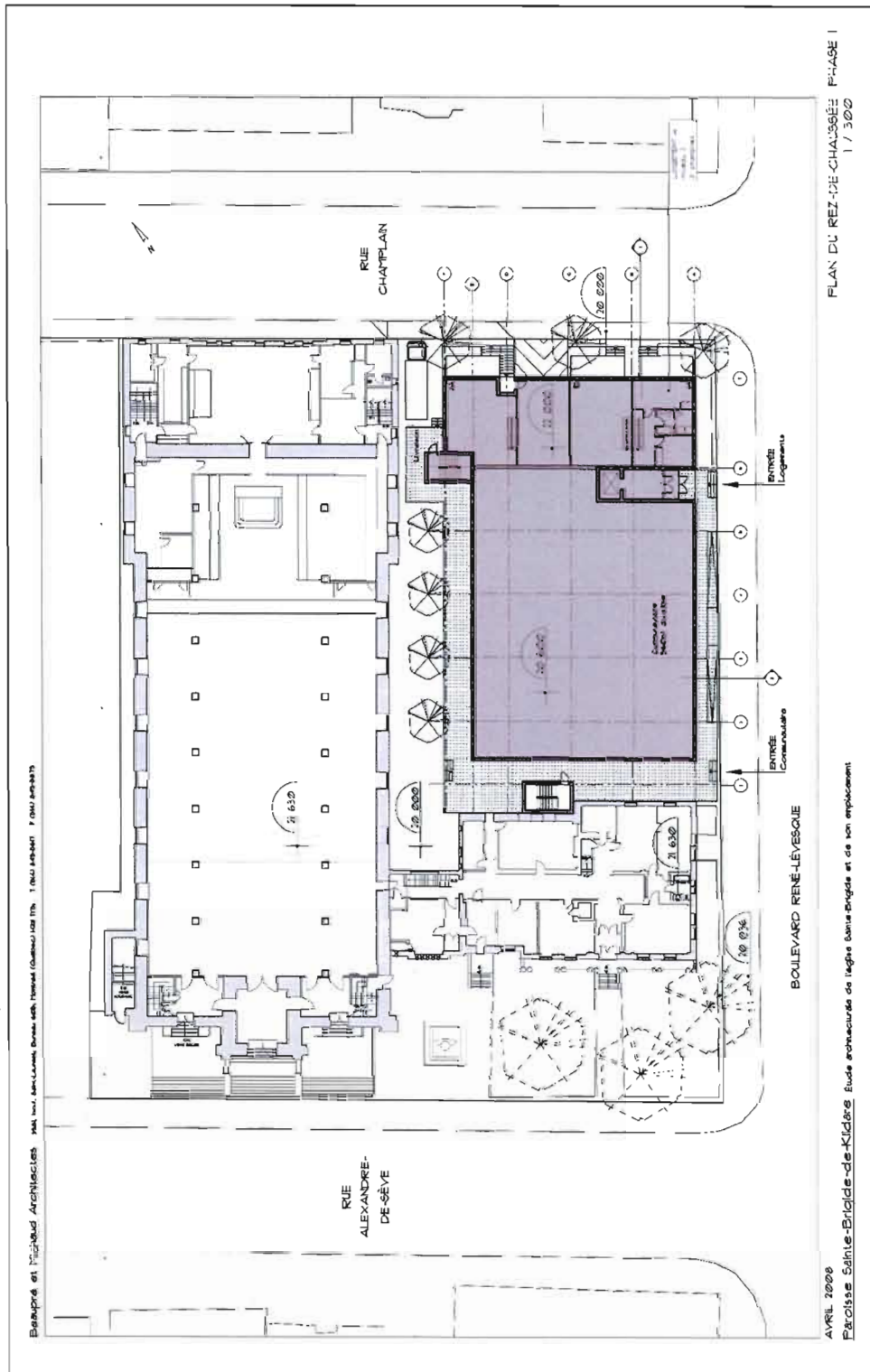
Esquisse et Michael Architectes 100 boulevard de la République (Clichy) 91400 Clichy 1 01 61 41 41 41 1 01 61 41 41 41

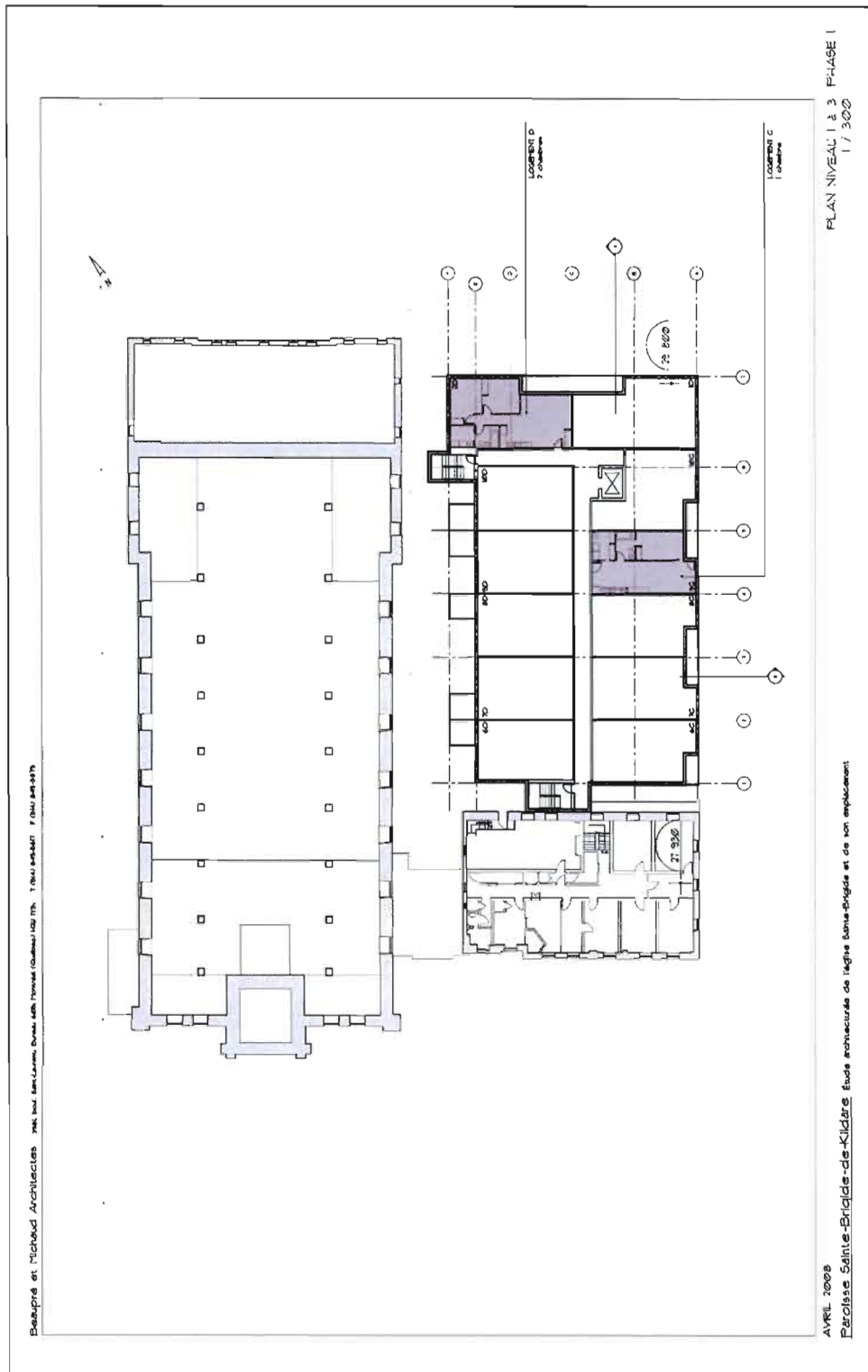


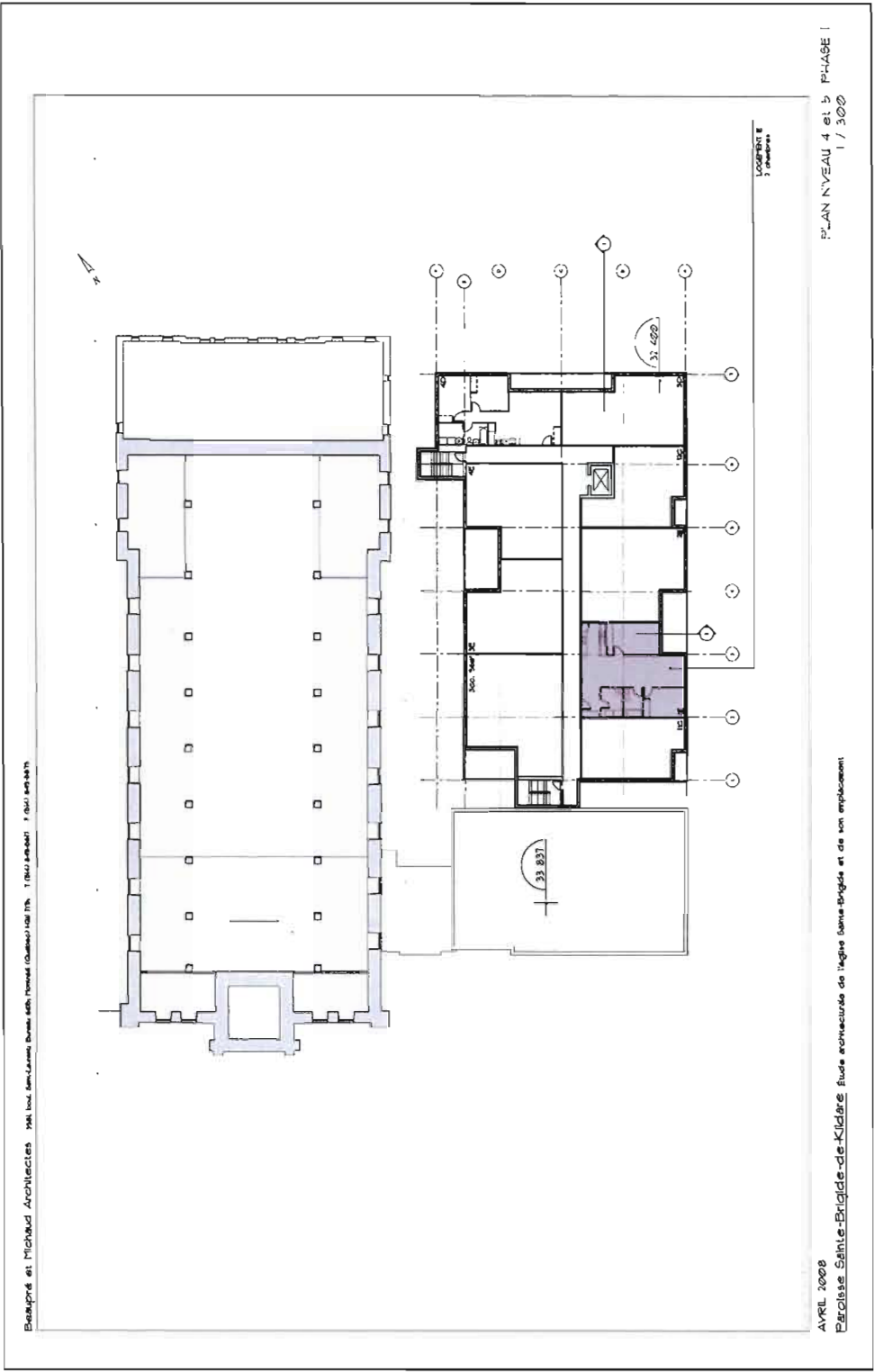
AVRIL 2003
Paroisse Sainte-Brigide-de-Kildare Étude architecturale de l'édifice Sainte-Brigide et de son emplacement

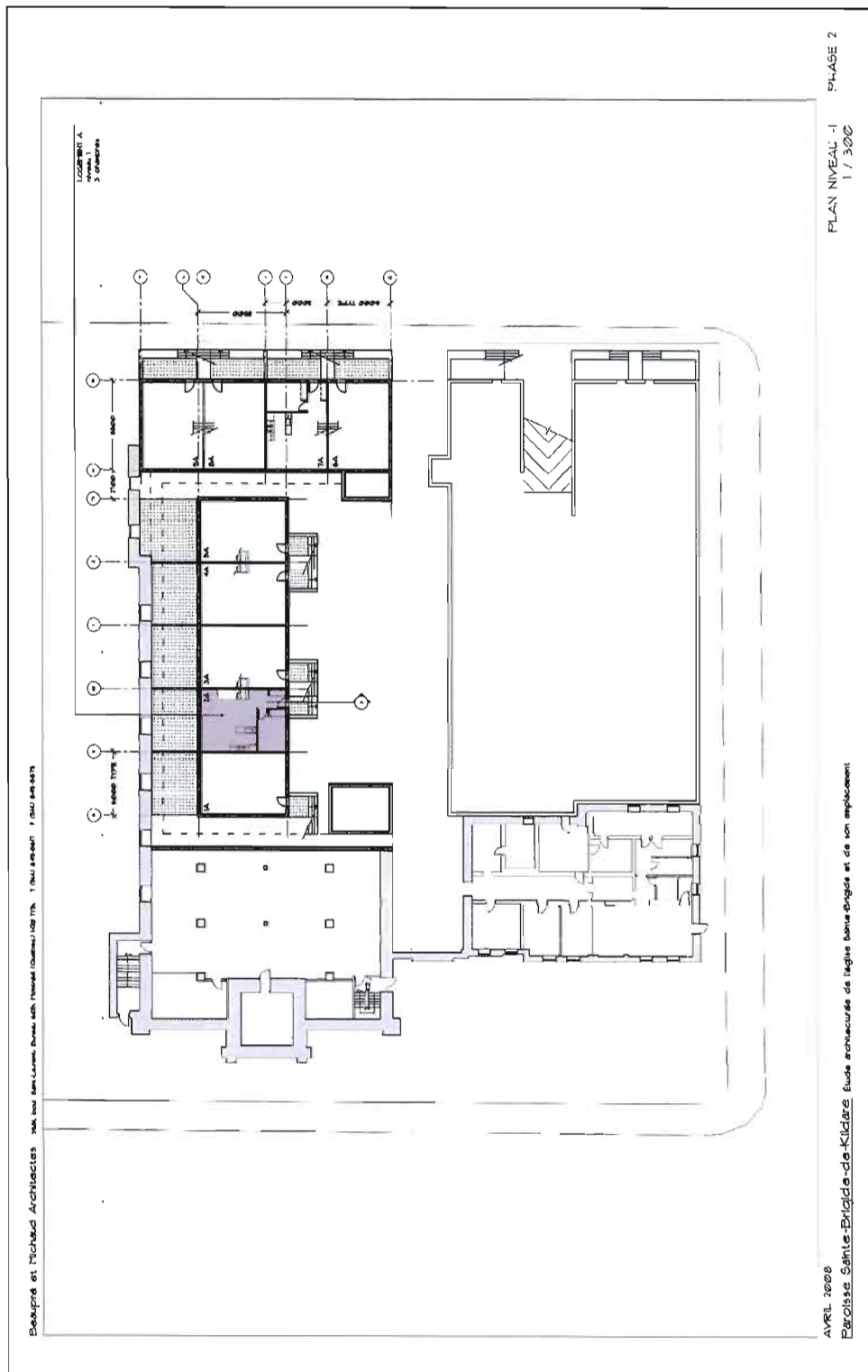
ÉTUDE DE VOLUME II:
ORGANISATION D'UN ENSEMBLE COMMUNAUTAIRE

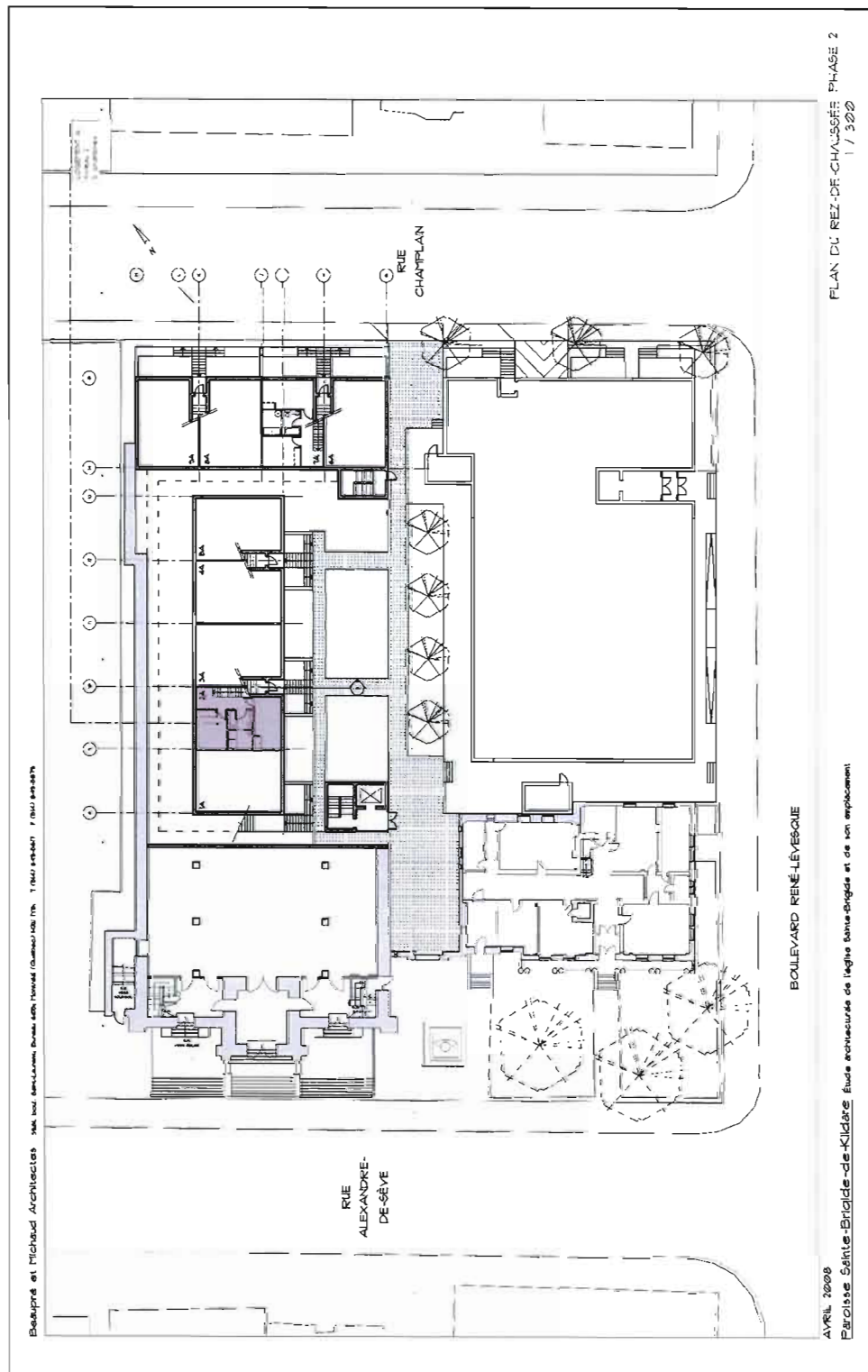


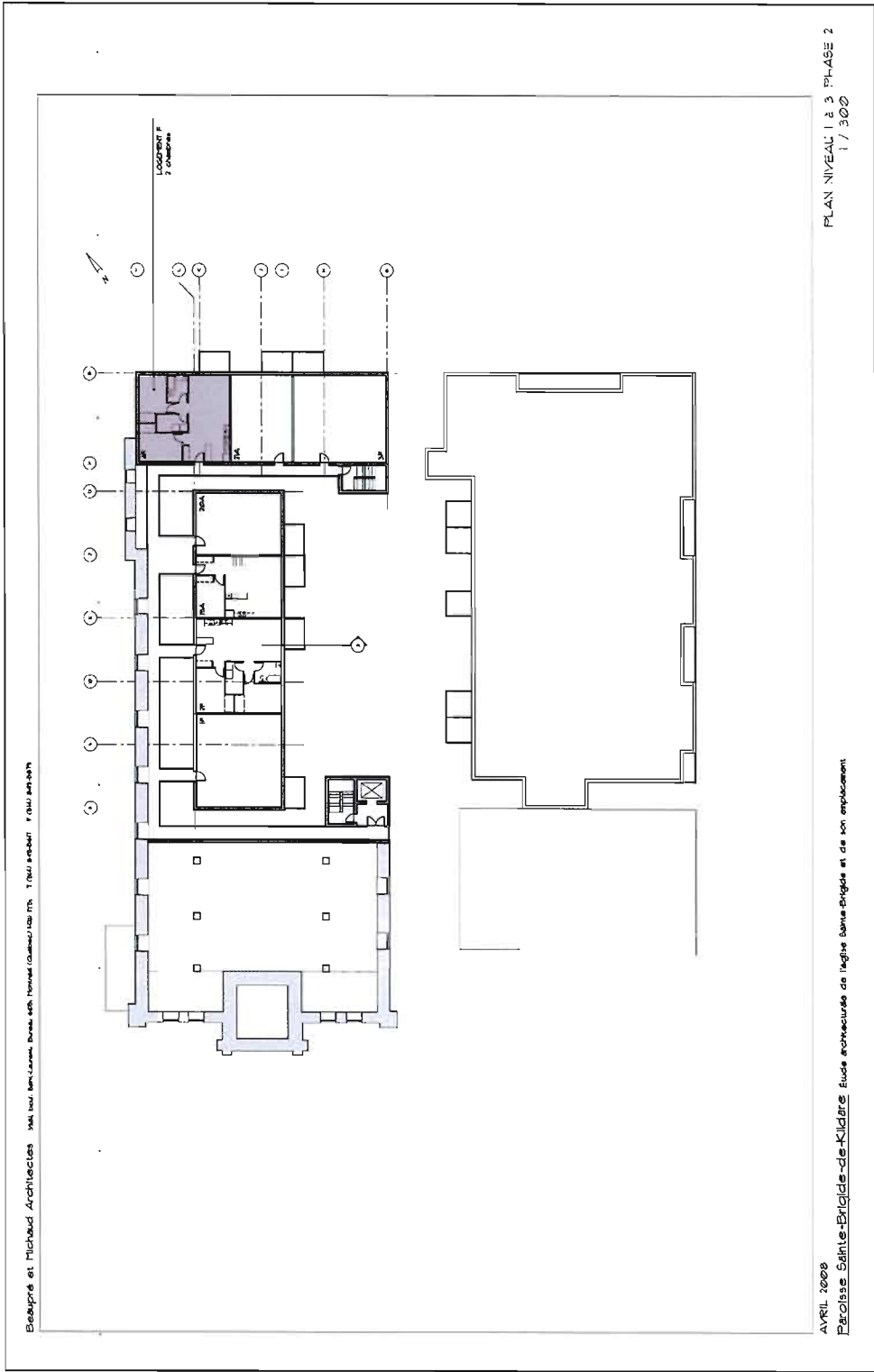


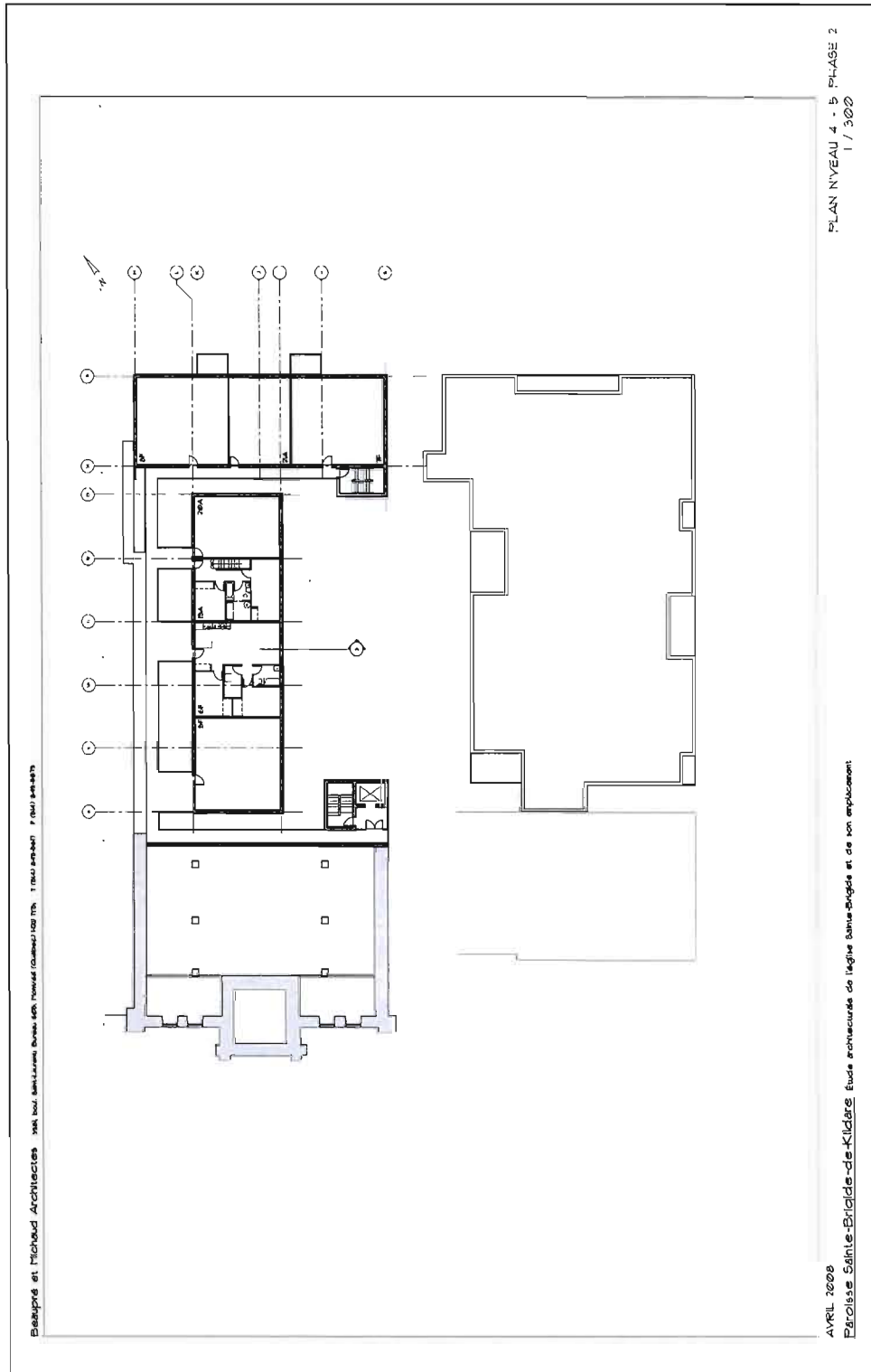


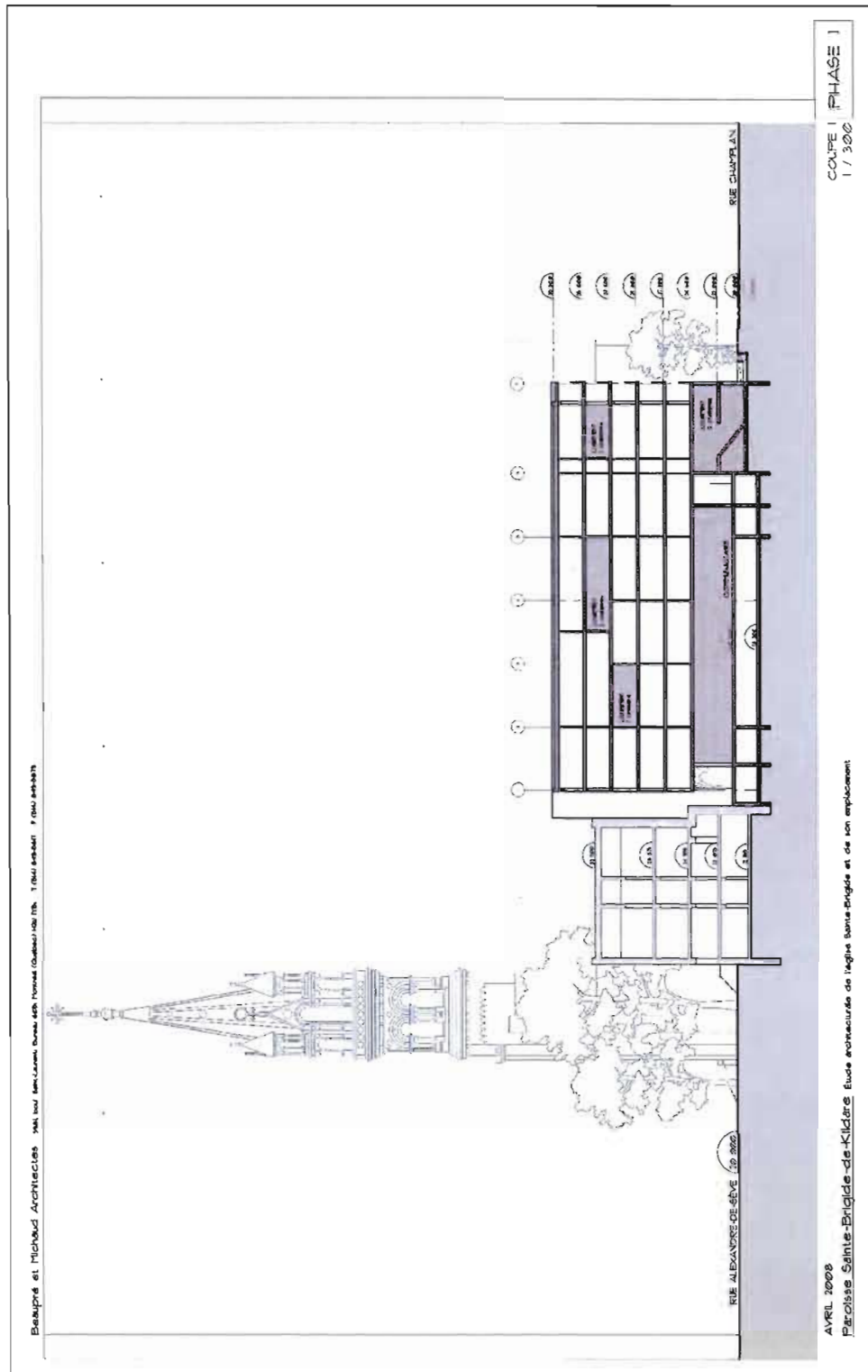


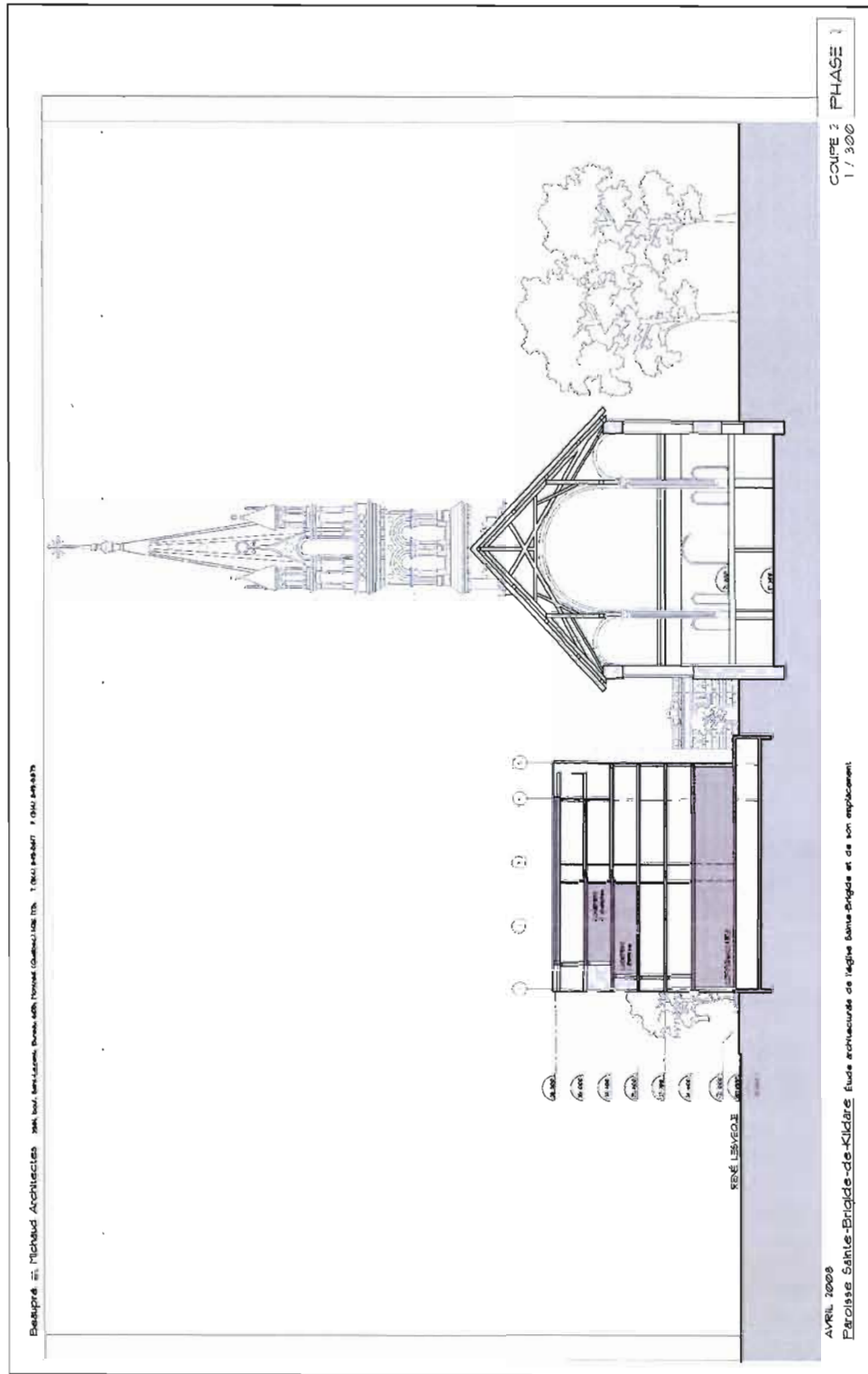






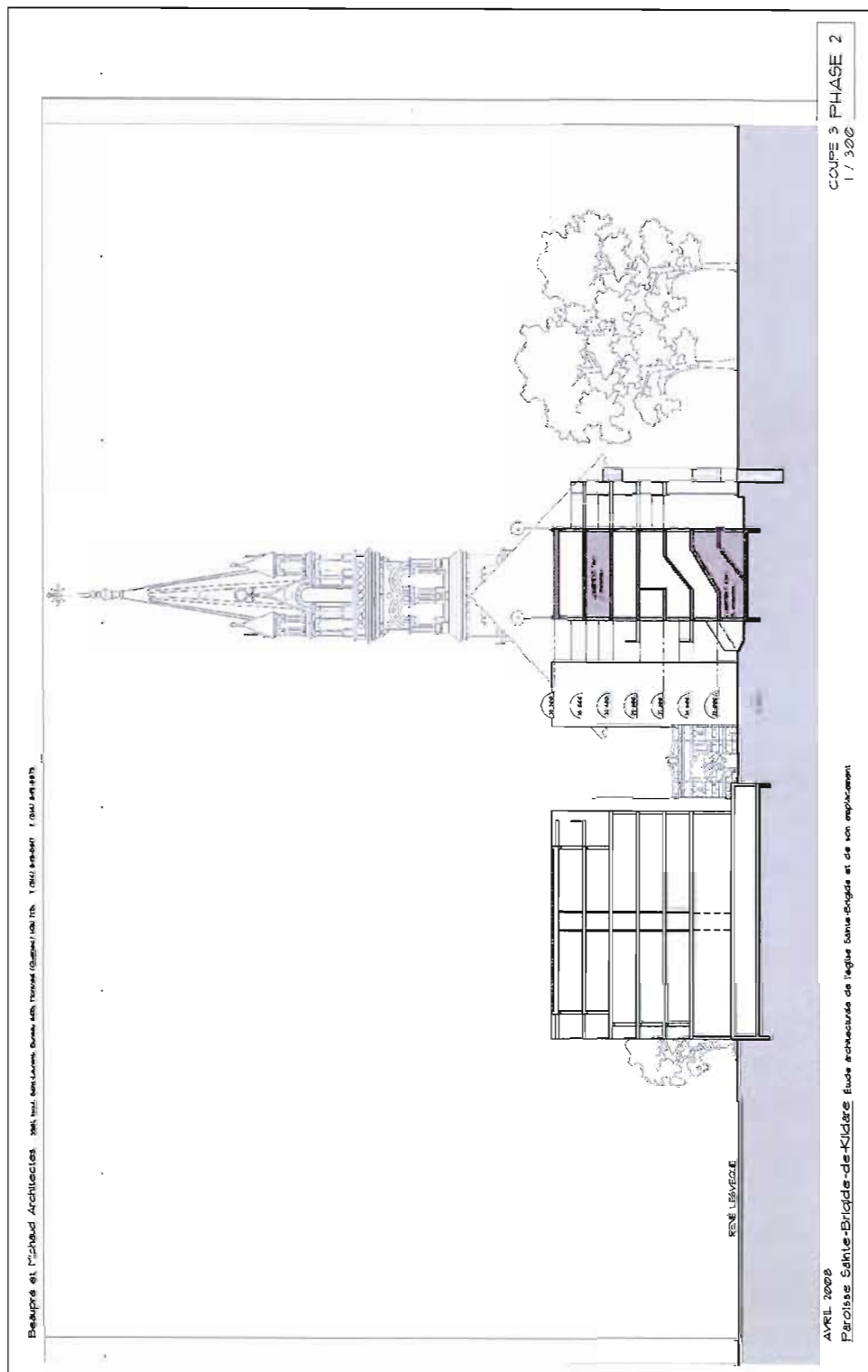






Besipre : Michel Architectes 3001, boulevard de la Chapelle, 92000 Nanterre (France) 01 41 39 41 71 1 9141 39 41 71 1 9141 39 41 71

AVRIL 2009
 Paroisse Saint-Brice-de-Kildare étude architecturale de l'église Saint-Brice et de son emplacement



APPENDICE C

Projet Sainte-Brigide Phase 1 (approuvé par l'arrondissement en juillet 2009)

(Beaupré et Michaud, architectes, janvier 2009)

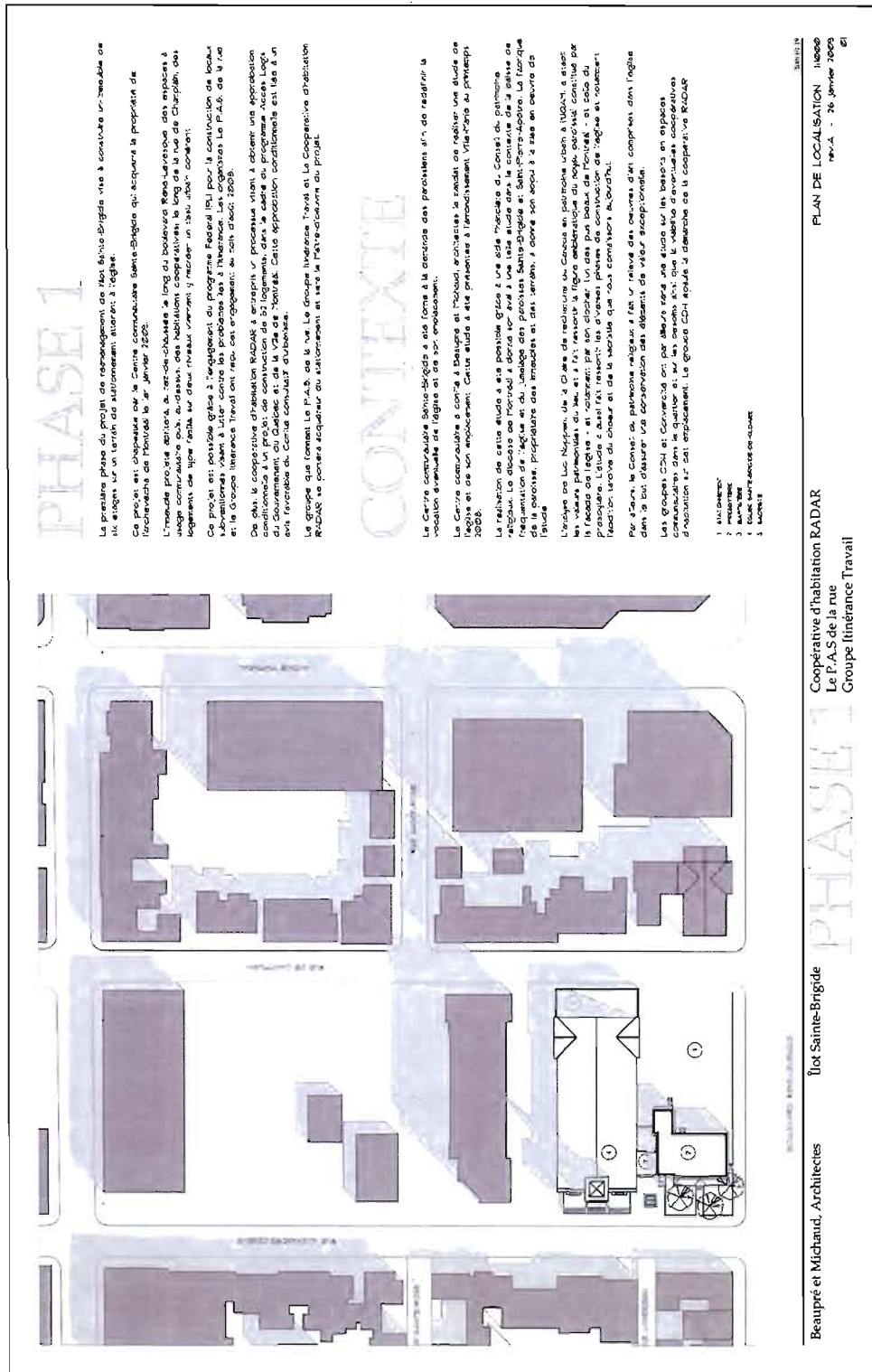


Coopérative d'habitation RADAR
Le P.A.S de la rue
Groupe l'indépendance Travail

Îlot Sainte-Brigide

Beaupré et Michaud, Architectes

rev. A - 26 janvier 2009



PHASE 1

La première phase du projet de réaménagement de l'îlot Sainte-Brigide vise à construire un ensemble de six étages sur un terrain actuellement affecté à l'agriculture.

Ce projet est déposé par le Centre communautaire Sainte-Brigide qui, acquiesçant le propriétaire de l'îlot, a obtenu le permis de construire le 1^{er} janvier 2009.

L'ensemble prévoit, en outre, la construction de logements sociaux le long du boulevard René-Lévesque des espaces à usage communautaire où, au-delà des habitations coopératives, le long de la rue de Charlebois, des logements de type «cité» sur deux niveaux créant un «cité» communautaire.

Ce projet est possible grâce à l'engagement du programme fédéral pour la construction de logements sociaux visant à lutter contre les problèmes liés à l'habitat. Les organismes Le P.A.S. de la rue et le Groupe l'Indépendance Travail ont reçu des engagements au mois d'août 2008.

De plus, la coopérative d'habitation RADAR a entrepris un processus visant à obtenir une approbation conditionnelle à un projet de construction de 52 logements, dans le cadre du programme Accès Logis du Gouvernement du Québec et de la Ville de Montréal. Cette approbation conditionnelle est liée à un avis favorable du Comité consultatif d'urbanisme.

Le groupe qui fonde Le P.A.S. de la rue Le Groupe l'Indépendance Travail et la Coopérative d'habitation RADAR se concertent pour l'acquisition du terrain et vers le financement du projet.

CONTEXTE

Le Centre communautaire Sainte-Brigide a été fondé à la demande des paroissiens d'un, de réintégrer la vocation évangélique de l'église et de son emplacement.

Le Centre communautaire a confié à l'architecte et l'architecte la tâche de réaliser une étude de l'église et de son emplacement. Cette étude a été présentée à l'Assemblée paroissiale en septembre 2008.

La réalisation de cette étude a été possible grâce à une aide financière du Comité de patrimoine religieux. Le diocèse de Montréal a donné son avis à une telle étude dans le contexte de la mise en œuvre de la Loi sur l'accès à l'information et du jumelage des paroisses Sainte-Brigide et Saint-François-Régis. La tâche a été confiée à l'architecte et l'architecte et, comme son sujet, à une étude de l'église et de son emplacement.

L'histoire de l'église de la rue de Charlebois est liée à une histoire de paroisse urbaine à Montréal, à une histoire de l'église et de son emplacement. L'église a été construite par son clergé, les deux paroisses de l'église et de son emplacement. L'étude a été réalisée par les deux paroisses de l'église et de son emplacement. L'étude a été réalisée par les deux paroisses de l'église et de son emplacement.

Par ailleurs, le Comité de patrimoine religieux a fait un relevé des œuvres d'art présentes dans l'église, dans la but d'assurer la conservation des éléments de valeur exceptionnelle.

Les groupes CDH et l'Assemblée ont par ailleurs été impliqués dans les travaux de l'église, en particulier dans le domaine de la gestion et de la maintenance des lieux, que ce soit les activités communautaires d'habitation et son emplacement. Le groupe CDH a été impliqué dans le projet de l'église.

1. Ancienne
2. Nouvelle
3. Ancienne
4. Nouvelle

Beaupré et Michaud, Architectes
Îlot Sainte-Brigide
Le P.A.S. de la rue
Groupe l'Indépendance Travail

PLAN DE LOCALISATION
rev. A - 26 Janvier 2009





TYPE DE BRISOL
120, RUE D'ARTO



MAISON DE BORDAL DE PÉRIÈRE
120, RUE D'ARTO



MAISON DE BORDAL DE PÉRIÈRE
120, RUE D'ARTO



MAISON DE BORDAL DE PÉRIÈRE
120, RUE D'ARTO



MAISON DE BORDAL DE PÉRIÈRE
120, RUE D'ARTO



MAISON DE BORDAL DE PÉRIÈRE
120, RUE D'ARTO

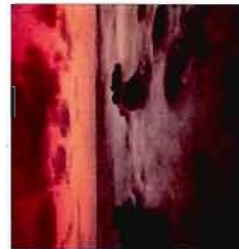


MAISON DE BORDAL DE PÉRIÈRE
120, RUE D'ARTO



MAISON DE BORDAL DE PÉRIÈRE
120, RUE D'ARTO

PROJETS DE RÉFÉRENCE



PALETTE DE COULEUR



PALETTE DE COULEUR



PALETTE DE COULEUR



PALETTE DE COULEUR



PALETTE DE COULEUR



PALETTE DE COULEUR

EXTRAIT

Coopérative d'habitation KADAK
Le P.A.S de la rue
Groupe Itinérance Travail

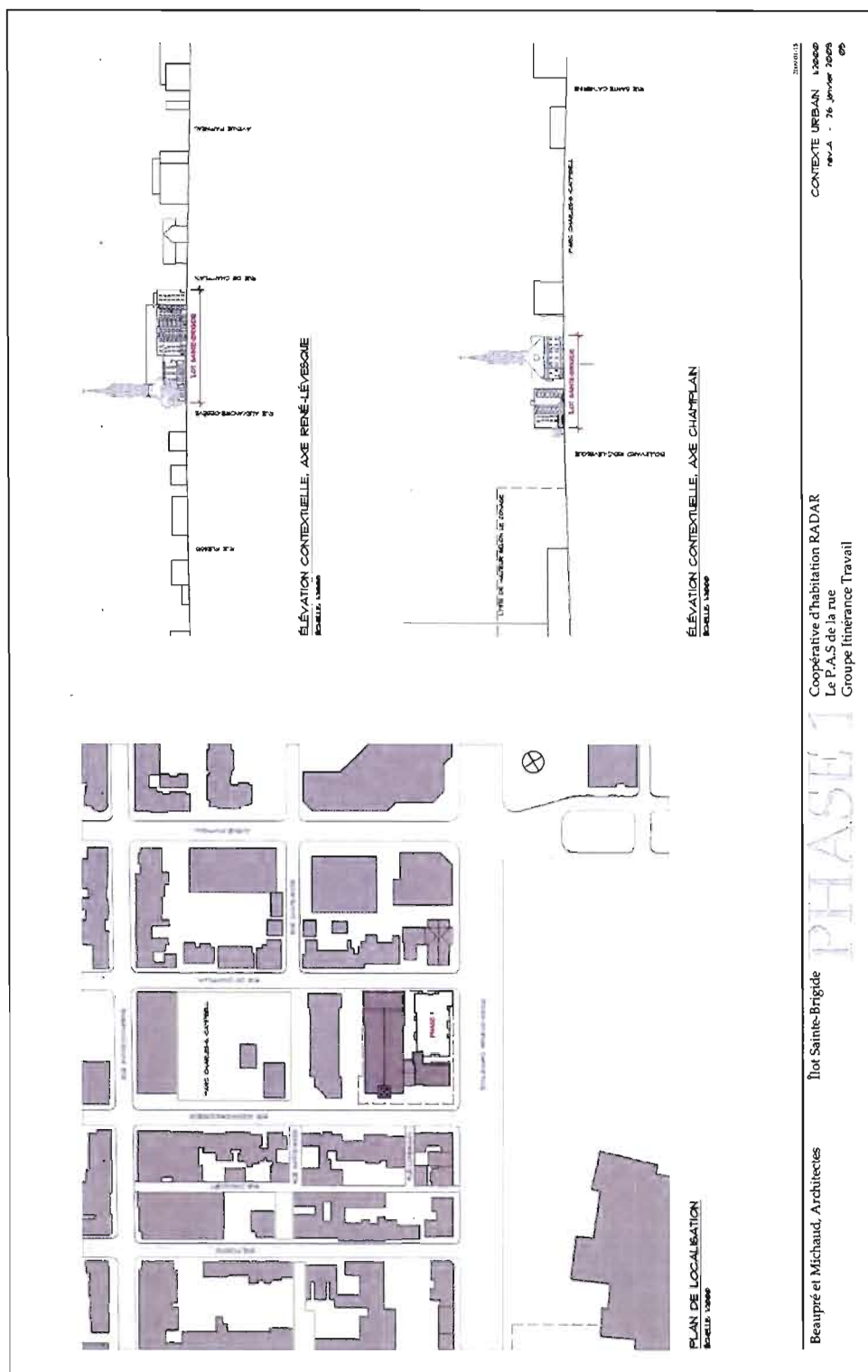
PHASE

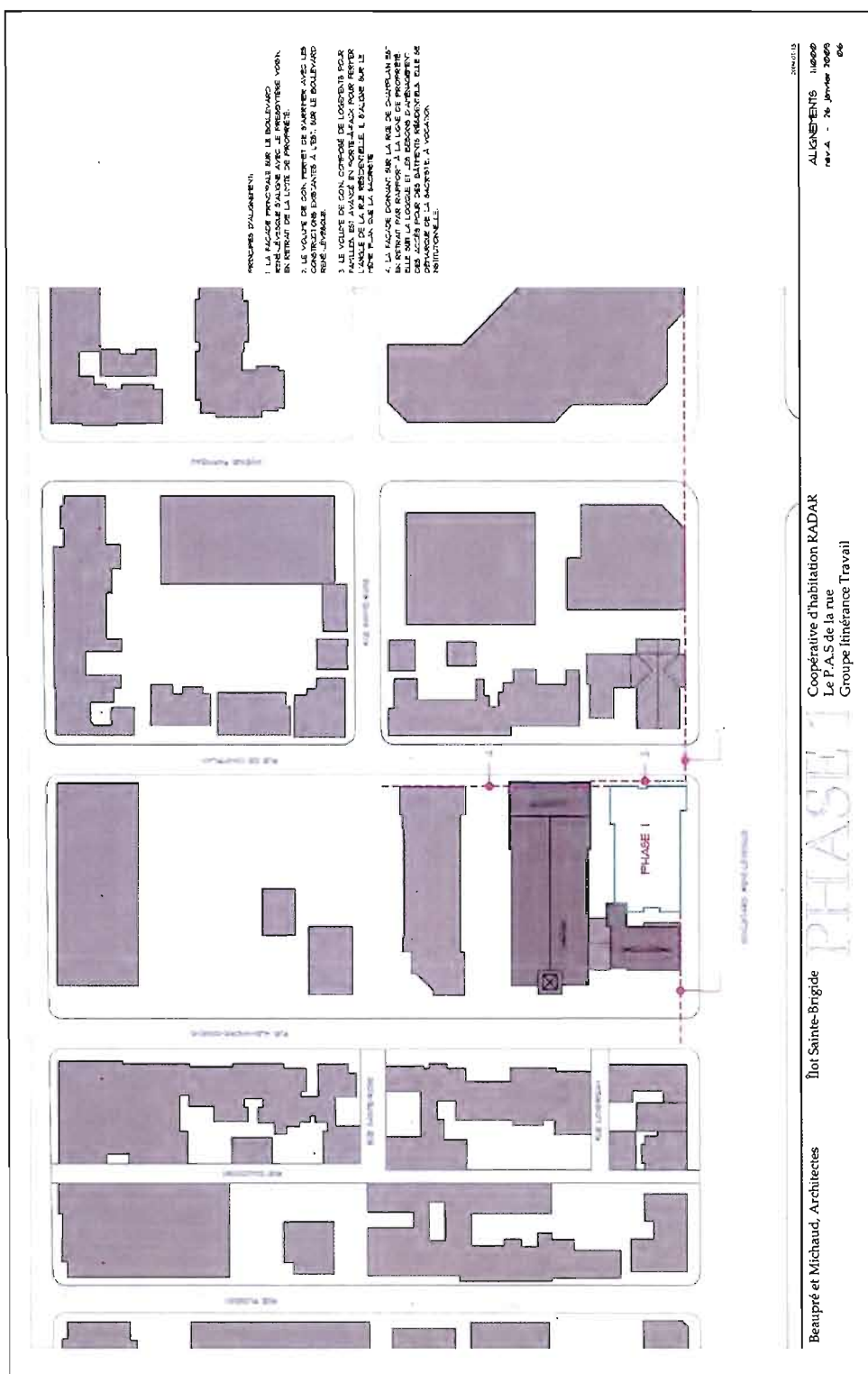
Îlot Sainte-Brigide

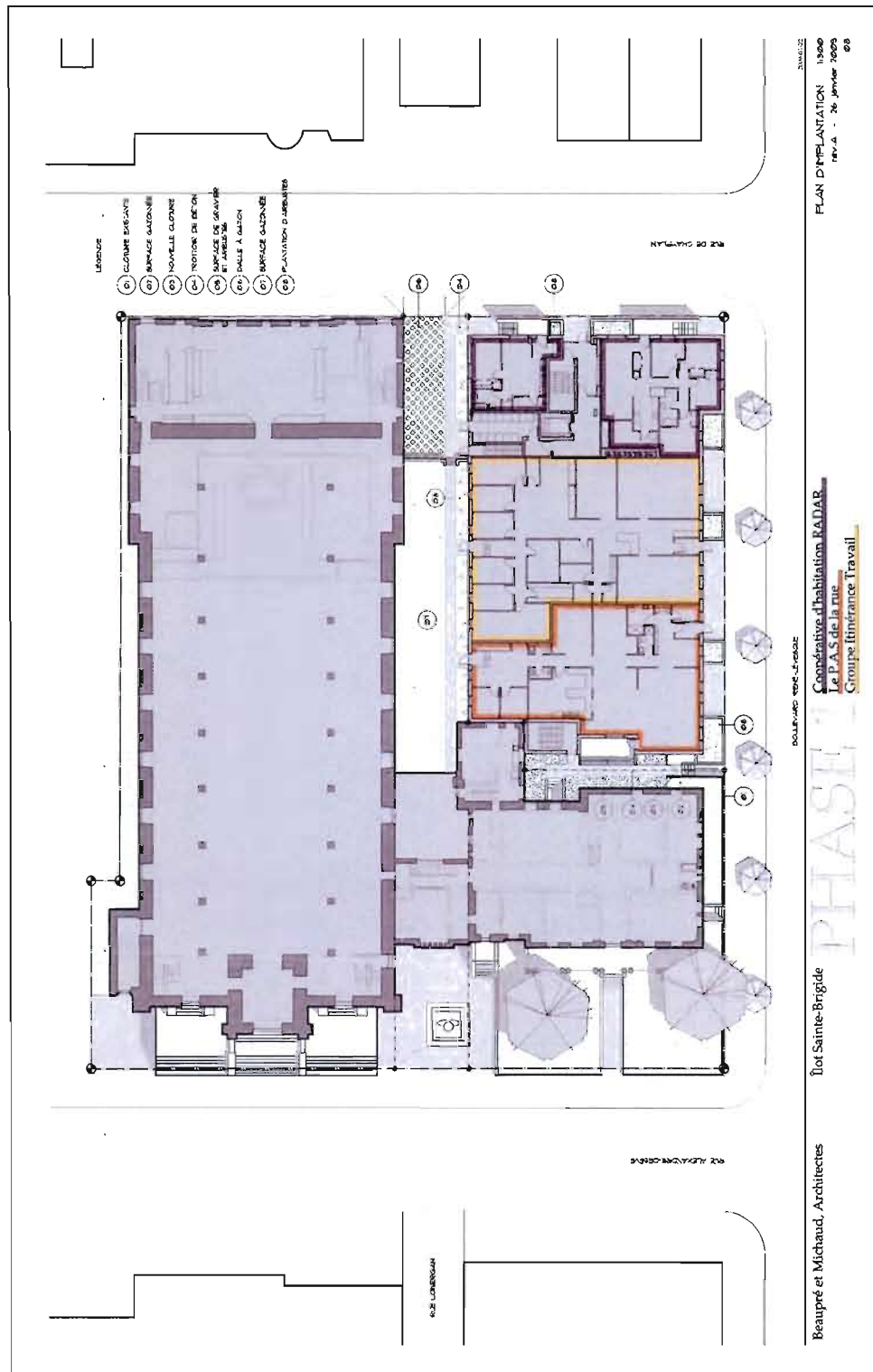
Beaupré et Michaud, Architectes

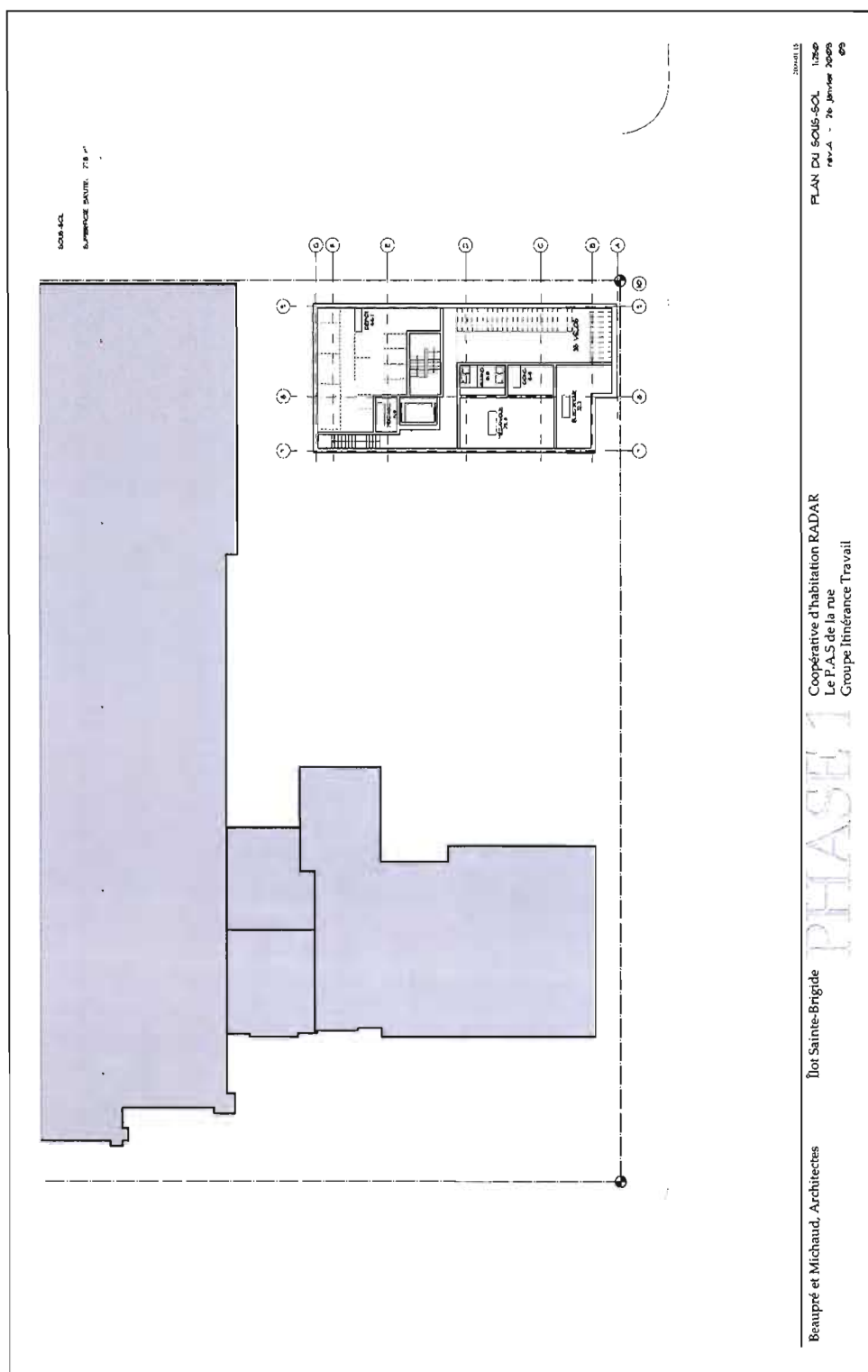
1974 - 26 janvier 1979

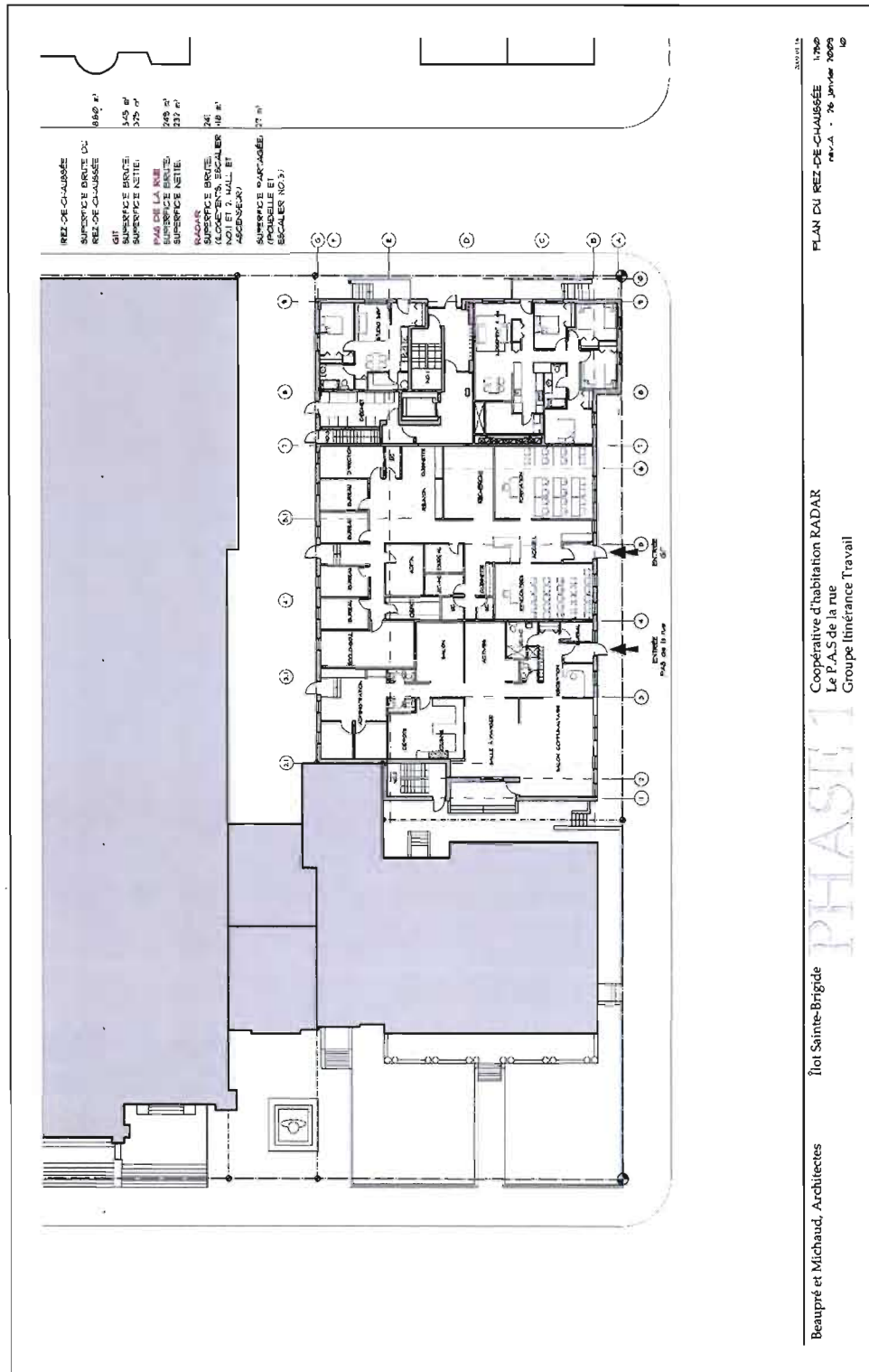
04



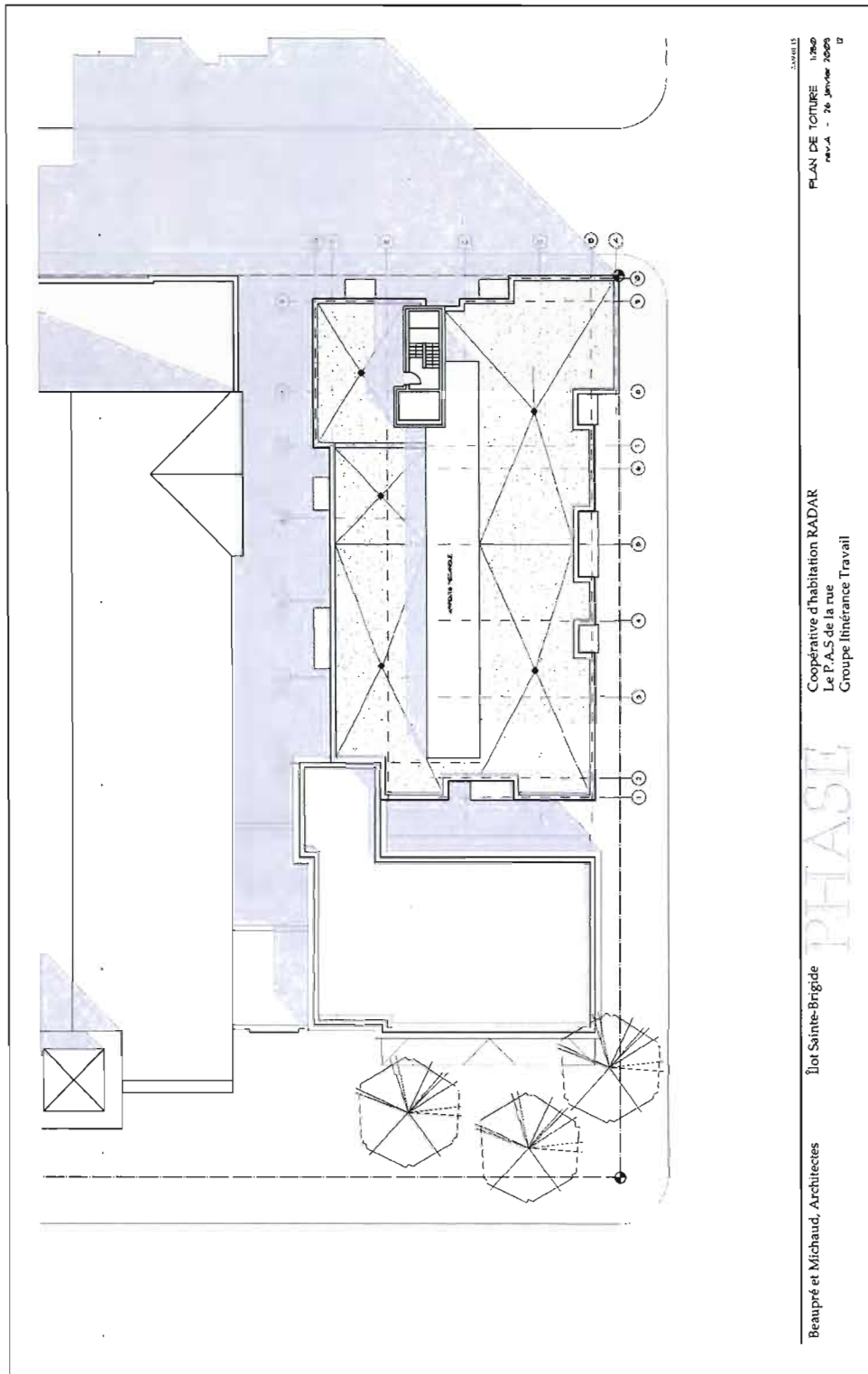




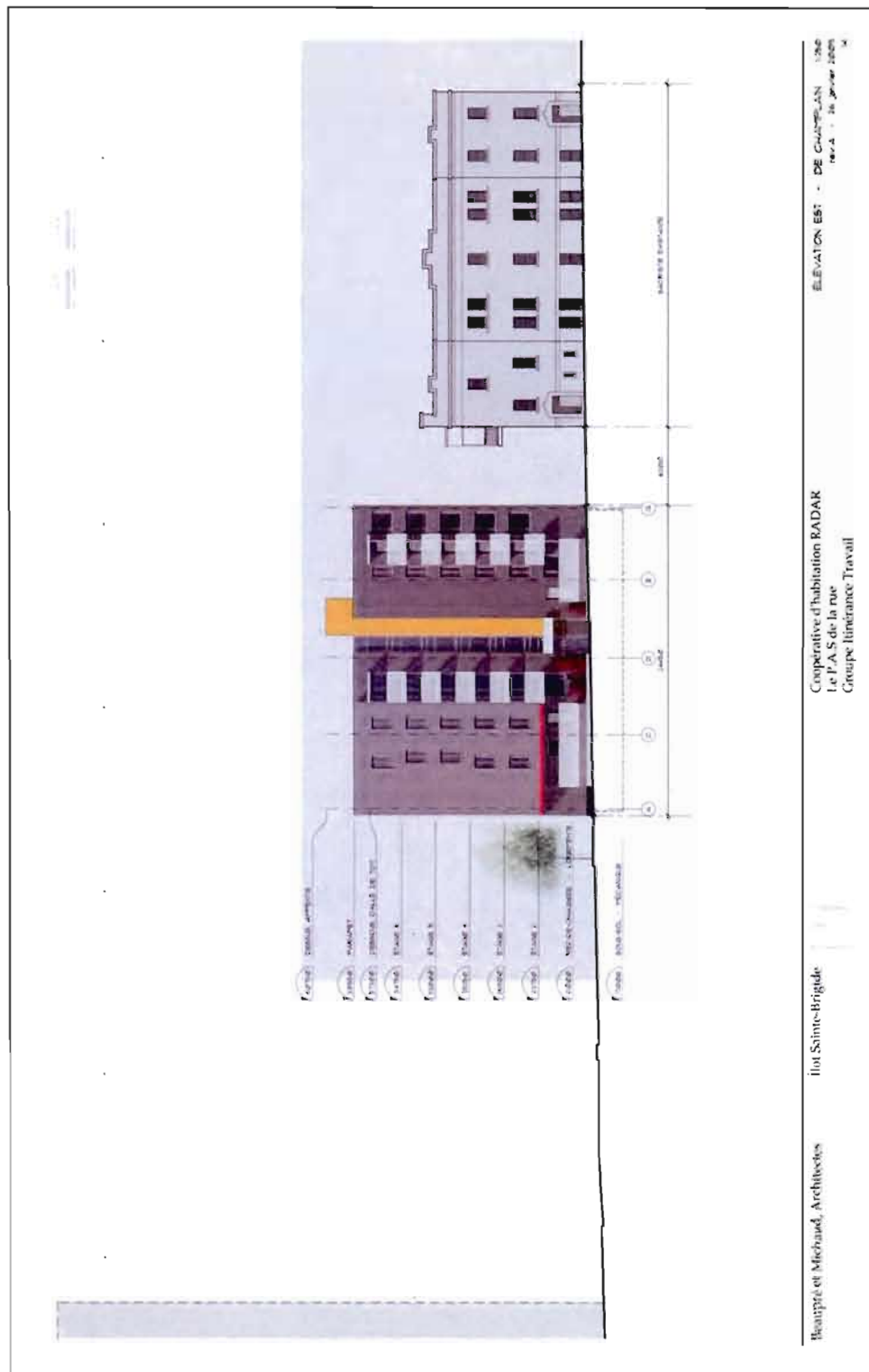




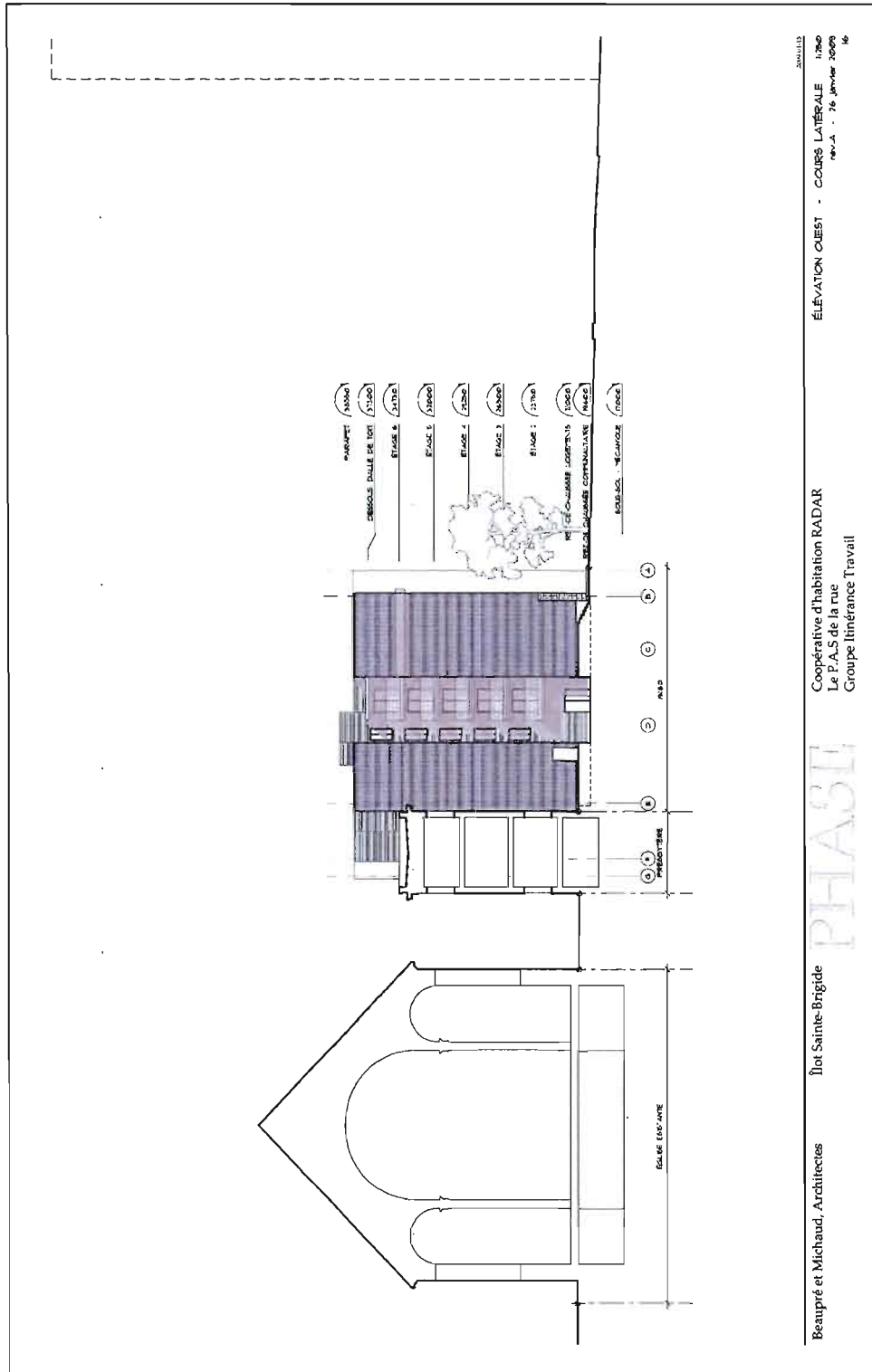


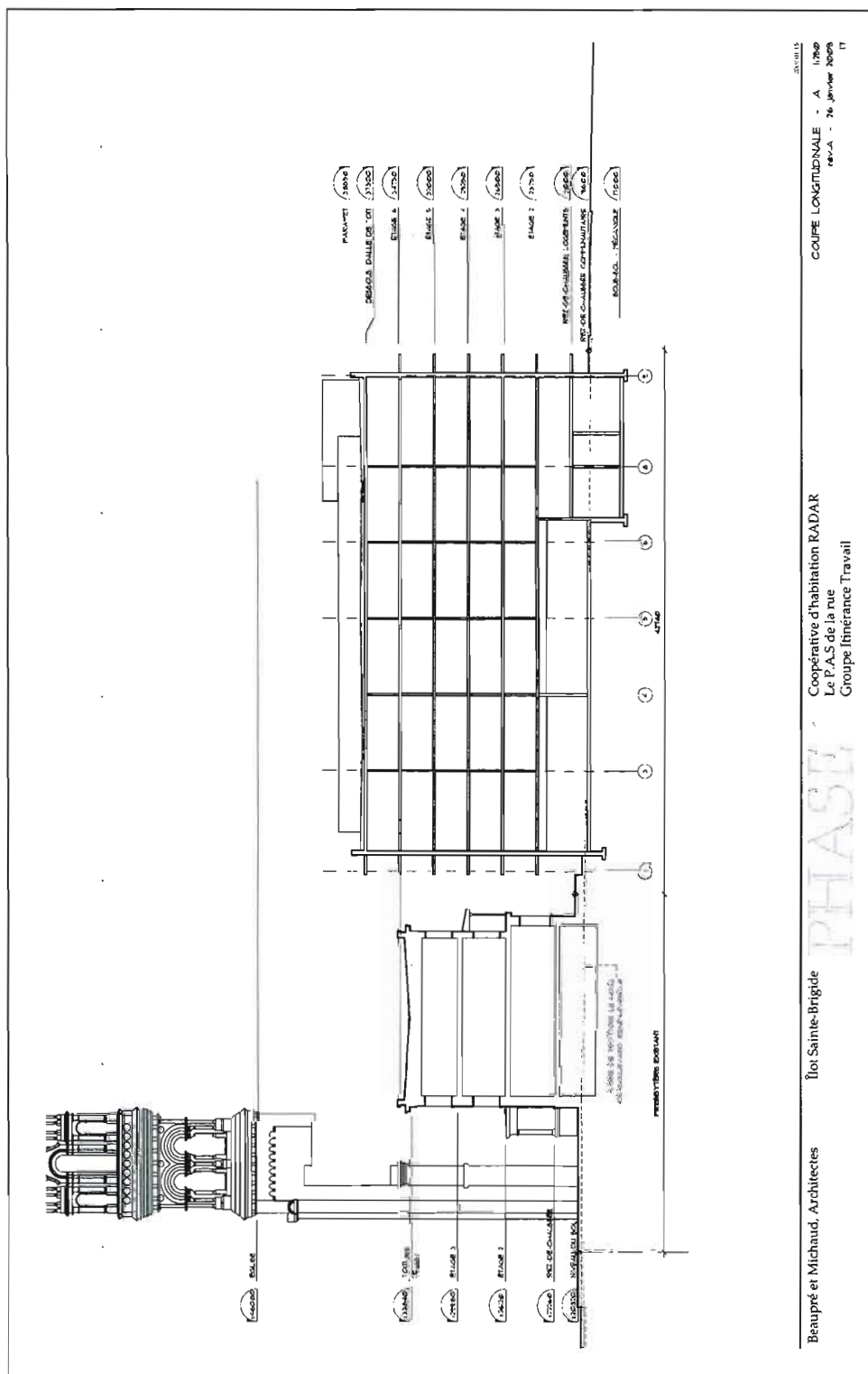


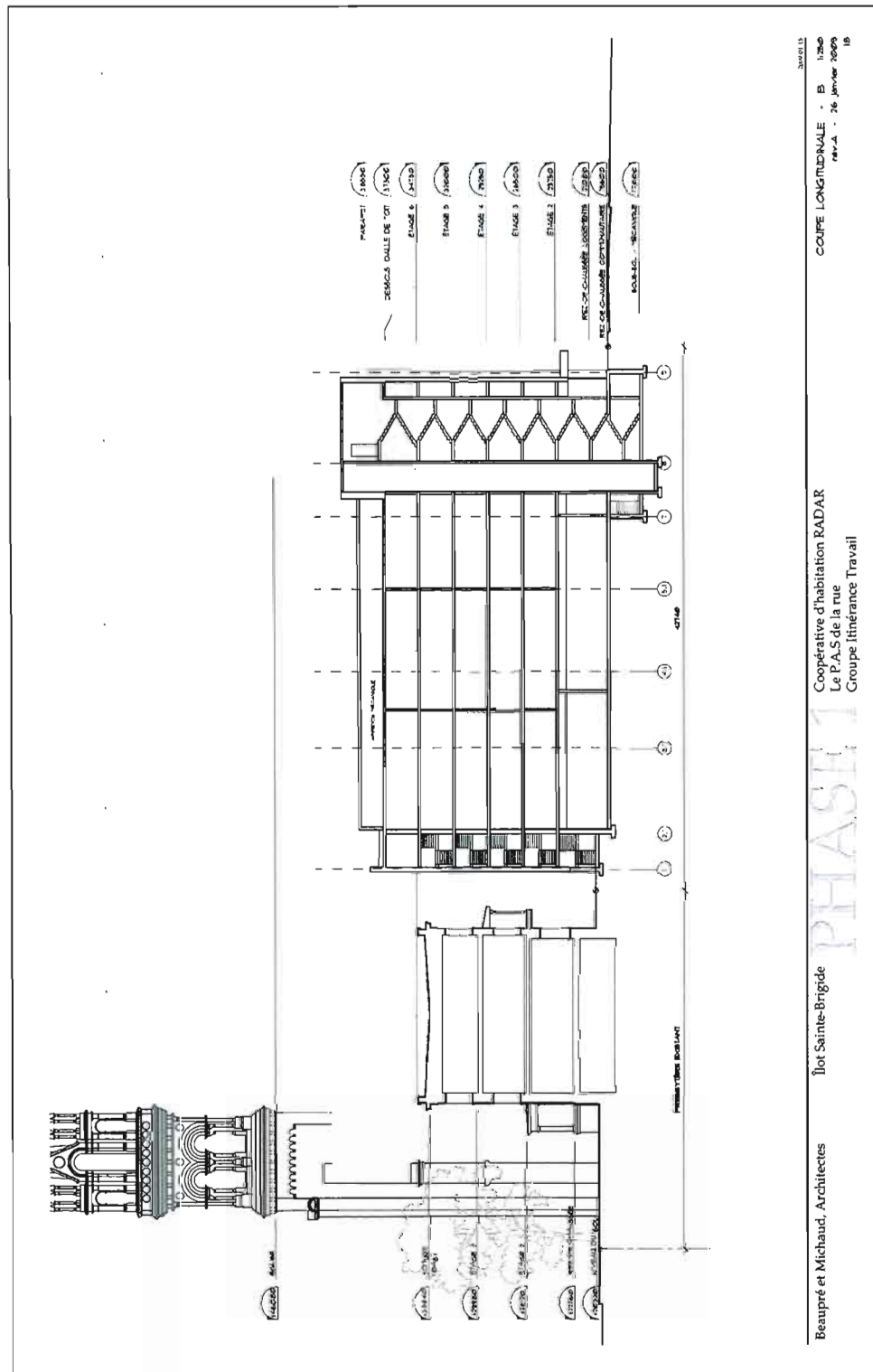


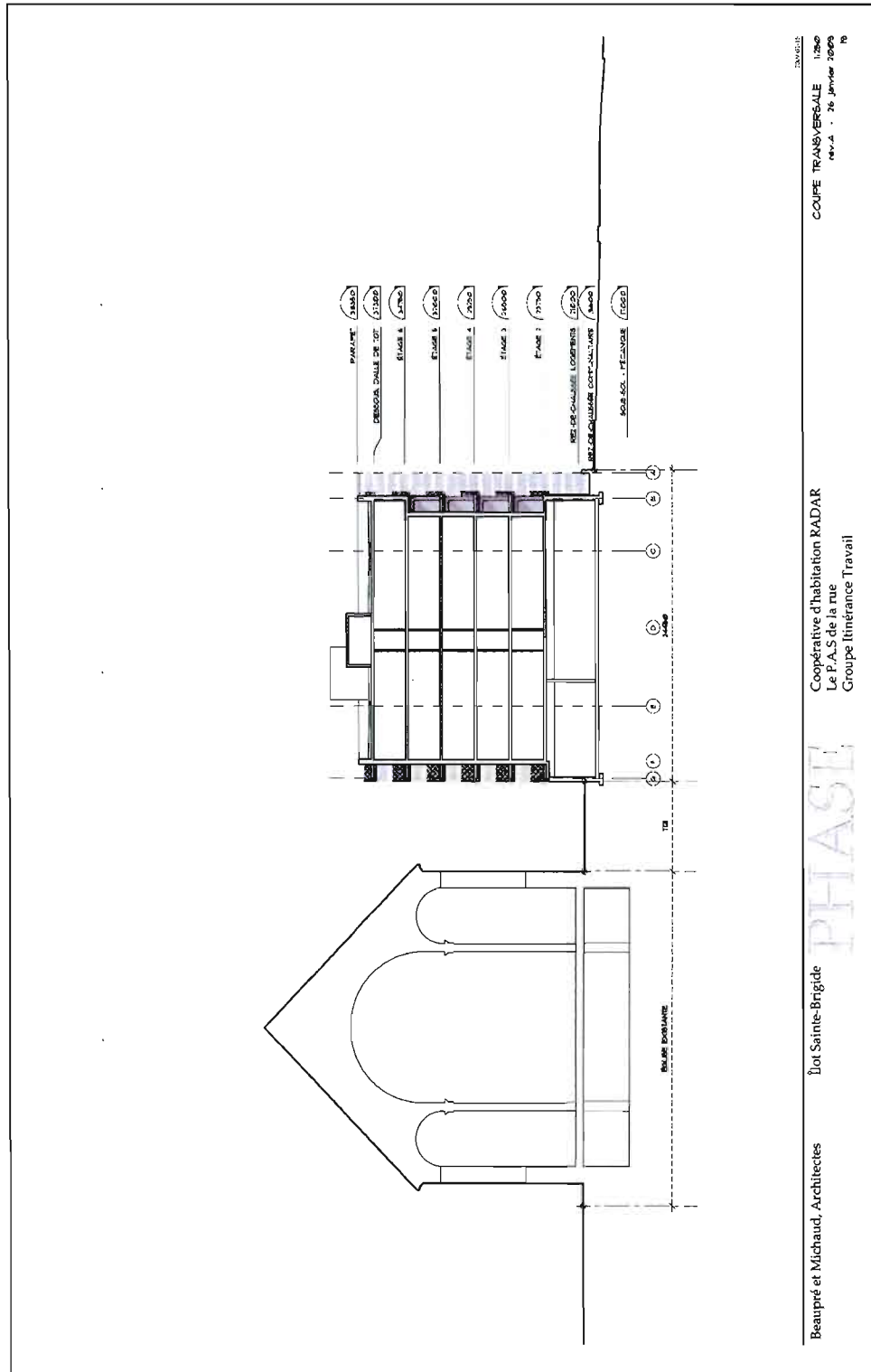














Boutin et Michaud, Architectes

Îlot Sainte-Brigide

Coopérative d'habitation RADAR
Le P.A.S. de la rue
Groupe Itinérance Travail

PERSPECTIVE CON DE CHAMPLAIN ET RIVIÈRE
REV. A - 20 Janvier 1989
12

APPENDICE D

Rapport à la paroisse de Sainte-Brigide : *Projet de mise en valeur de l'église Sainte-Brigide.*
Luc Noppen, janvier 2006

Projet de mise en valeur de l'église Sainte-Brigide

1174, rue De Champlain, Montréal

Cadre problématique

La paroisse Sainte-Brigide est à un tournant de son histoire. Le nombre de paroissiens qui assistent aux services religieux et supportent l'activité paroissiale — une quarantaine — ne justifie plus le maintien d'un ensemble immobilier imposant comprenant une vaste église et sa sacristie, un imposant presbytère, un stationnement (très utilisé), un ensemble immobilier occupant 4 175 m² et inscrit au rôle d'évaluation municipale avec une valeur de 1,5 million \$¹. De plus, l'église requiert des travaux de restauration importants (fausse-voûte de la nef, clocher, etc.)² que les ressources de la fabrique ne peuvent supporter et qui sont démesurés par rapport aux besoins du culte. Enfin, si les espaces offerts en location commerciale apportent un certain revenu à la fabrique, la paroisse a de la difficulté à supporter ses œuvres ; l'expansion des aires dévolues aux locataires commerciaux crée une pression sur les œuvres de la paroisse qui requièrent plus d'aide qu'elles n'offrent de support financier au maintien de l'ensemble. À terme, cette situation menace l'intégrité d'un ensemble et son statut de lieux de culte bénéficiant d'une exemption de la taxe municipale.

Parallèlement, le diocèse a déjà informé que le mandat du curé actuel, M. Laurent Dallaire, serait le dernier et qu'il y aurait lieu d'envisager une fusion, un regroupement ou une quelconque forme de reconfiguration des unités paroissiales du secteur, en tenant compte, notamment, de l'existence de la paroisse voisine, Saint-Pierre-Apôtre, lieu de culte très actif dirigé par la Congrégation des oblats de Marie-Immaculée.

Le conseil de fabrique a donc décidé de procéder à des consultations pour évaluer différentes options quant à l'avenir de la paroisse Sainte-Brigide. L'option privilégiée par ces consultations est la mise sur pied d'un organisme sans but lucratif qui prendrait le relais de l'actuelle paroisse dans la gestion de l'ensemble immobilier. La paroisse pourrait poursuivre sa mission de services à la collectivité, elle-même et/ou via des organismes affiliés et associés (Les Chemins du Soleil pour les jeunes du quartier, la Saint-Vincent-de-Paul et le Café Chrétien pour les itinérants) qui pourraient utiliser les nouveaux locaux selon diverses modalités. Cette voie permettrait à la figure tutélaire de Sainte-Brigide de survivre et d'accroître son rayonnement dans le milieu communautaire au moment où l'état de la pratique religieuse condamne des initiatives séculaires, menace leur patrimoine et leur mémoire. Ce qui importe, nous semble-t-il, à forte majorité de paroissiens, est que l'œuvre menée jusqu'ici à Sainte-Brigide leur survive de façon pérenne et porte l'espoir de jours meilleurs pour une communauté fière, solidaire et animée par une sincère compassion pour les plus démunis de notre société.

Comme il ne sert à rien d'engager des frais considérables dans la restauration d'un ensemble, même si sa valeur patrimoniale est indéniable, sans savoir ce qu'on en fera — investir quelques millions pour mettre en valeur le lieu de culte n'y accroîtra pas le nombre de fidèles —, la

¹ La valeur marchande du terrain s'élèverait facilement à 4 millions \$ s'il était vacant.

² Pour la « réparation » de la seule fausse-voûte, les travaux ont été estimés à plus de 300 000 \$ il y a quelques années.

question cruciale concerne l'usage futur de l'ensemble. Dans cette voie on peut d'emblée poser qu'en tant qu'émanation du diocèse, la fabrique de paroisse actuelle, n'a pas mandat de se muer en promoteur : la Loi sur les fabriques ne le permet tout simplement pas, le diocèse cherche à se concentrer sur la mission d'évangélisation et propose que ce soit la société civile qui prenne en charge le « patrimoine ecclésial » qui n'est plus requis par les besoins du culte.

Si la paroisse veut se projeter dans l'avenir, en maintenant la figure de l'église Sainte-Brigide comme lieu d'ancrage des mémoires et de l'action communautaire, il faut donc explorer des solutions innovatrices qui conviennent à l'assemblée des paroissiens et qui reçoivent l'agrément du diocèse et l'appui des autorités civiles : arrondissement de Ville-Marie, Ville de Montréal, ministère de la Culture et des Communications et ministère des Affaires municipales et des Régions. Nous proposons donc d'utiliser le cas de Sainte-Brigide comme projet-pilote, exemplaire dans la voie d'une mise en valeur consensuelle d'un patrimoine ecclésial converti en ensemble à vocation sociale et communautaire, au nom de l'intérêt public.

Le conseil de fabrique a mandaté M. Jean-Pierre Bonhomme pour explorer les avenues possibles concernant le réaménagement du site Sainte-Brigide, y inclut l'église. Il a fait appel à la collaboration de M. Pierre Boyer-Mercier, professeur d'architecture à l'École d'architecture de l'Université de Montréal et à M. Luc Noppen de l'UQAM, pour l'aider à explorer des pistes de réflexion. Puis, à l'initiative de M. Gabriel Bouchard, administrateur au Carrefour Marguerite Bourgeoys, et M. François Soucisse, animateur communautaire au CLSC des Faubourgs, quelques organismes du quartier se sont rencontrés : le Carrefour Marguerite-Bourgeoys, Le P.A.S. de la Rue et le Centre de la Petite Enfance. Ces acteurs communautaires et ceux de la paroisse se sont réunis une première fois en décembre 2005. En janvier 2006, M. Pierre Côté, vicaire épiscopal, représentant M. le Cardinal Turcotte, s'ajoutait au groupe. Ce texte décrit l'état d'avancement des propositions et discussions.

Le régime de propriété et la structure organisationnelle : un projet du milieu

Le premier pas à franchir est de mettre sur pied un OSBL, qui adopterait la figure d'un « conteneur » de groupes, d'associations et d'organismes communautaires, dont au premier chef celles qui sont des émanations ou celles qui sont déjà appuyées par la paroisse Sainte-Brigide. Pour ce faire, la fabrique Sainte-Brigide céderait par bail emphytéotique le site et les bâtiments au nouvel organisme en contrepartie d'une rente. Le nouvel organisme³ chapeauterait l'allocation des espaces aux groupes intéressés et dont la mission et les objectifs seraient jugés compatibles avec les siens et qui accepteraient les conditions d'adhésion et le mode de gestion mis de l'avant. Voyons cela en détail.

D'abord le bail emphytéotique et la rente. Ce bail devrait être d'une durée consistante et ceci pour deux raisons. Mettre en valeur et affecter un site ecclésial pour un siècle permet de travailler sur le temps long, sur la durée. C'est le temps de l'Église et aussi celui du patrimoine qui ont, tous deux, des prétentions communes à la pérennité, comme l'histoire du patrimoine ecclésial le démontre sans ambages. Puis, dans un bail de longue durée peuvent s'emboîter différents baux

³ On peut penser à la « fondation Sainte-Brigide », au « village Sainte-Brigide », au « centre communautaire Sainte-Brigide », à « l'espace Sainte-Brigide », ...

subsidiaries qui obéissent à autant de règles et normes qu'imposent les gouvernements et créanciers hypothécaires à des organismes communautaires qui seraient partenaires au projet.

En ce qui concerne la rente, elle pourrait être chiffrée de différentes façons : en argent bien sûr, mais aussi, et peut-être plutôt, en services. Le bailleur (la fabrique ou le diocèse, *via* le Fonds d'entraide) pourrait, en guise de rente, obtenir des services, sans frais, dans le « conteneur » communautaire, comme par exemple :

- l'accès libre et sans frais à un lieu de culte
- des espaces et un budget pour des organismes communautaires d'initiative paroissiale
- un ou deux logements pour des prêtres⁴

Dans la discussion sur la composition de la rente, différents éléments entrent en jeu. Il faut d'abord reconnaître que si la paroisse était fermée et ses biens vendus, le diocèse pourrait appuyer son action pastorale ailleurs, notamment dans la paroisse voisine de Saint-Pierre-Apôtre. Mais il y a là plusieurs écueils. Disons d'abord que les paroissiens de Sainte-Brigide verraient mal pourquoi leur paroisse devrait être fermée pour sauver la voisine. Ce débat dure depuis trente ans et n'a à ce jour trouvé aucune solution. Puis, la vente des biens immobiliers de la fabrique de Sainte-Brigide à des intérêts privés pose des problèmes considérables : on peut s'attendre ici comme ailleurs à une revendication de propriété collective du site et des bâtiments par les paroissiens, les résidents du quartier et les organismes communautaires, ce qui rend difficile toute adoption par l'arrondissement d'un projet de valorisation ou de remplacement, surtout que celui-ci devrait faire l'objet d'un changement de zonage. Enfin, sur le marché immobilier, la valeur marchande de l'ensemble le rend inaccessible aux groupes communautaires; ceux-ci sont par ailleurs tous sous pression, menacés qu'ils sont, à terme, d'être éjectés de ce secteur du centre-ville du fait de la valorisation foncière qui s'y opère. Or, si l'ensemble est vendu à un promoteur privé et que celui-ci réussit à faire adopter un projet de développement, il n'a aucune chance que quoi que ce soit de l'église subsiste; il fera table rase.

La cession par bail à une association de groupes communautaires permettrait de dénouer l'impasse qui se pointe à l'horizon. En effet, cette cession et la fermeture de l'église paroissiale Sainte-Brigide au culte, permettraient au diocèse :

- de garantir aux paroissiens de Sainte-Brigide le maintien d'un lieu de culte plus modeste et plus convivial dans le nouvel ensemble;
- de reconfigurer la géométrie paroissiale dans le quartier;
- de répondre, sans engagement financier, aux aspirations des paroissiens de Sainte-Brigide (survie de la mémoire et prolongation de l'action communautaire)

Il y aurait à terme, pour le diocèse, une réduction des dépenses et aussi une possible gestion à très long terme de son patrimoine. Il suffirait de concevoir que la paroisse Sainte-Brigide soit maintenue et que sa fabrique et son équipe pastorale prennent charge de deux lieux de culte : l'église paroissiale Saint-Pierre-Apôtre et une chapelle Sainte-Brigide.

Mais pourquoi emboîter deux problèmes : celui de l'avenir de Sainte-Brigide et celui de l'avenir de Saint-Pierre-Apôtre? Disons d'abord que l'église Saint-Pierre-Apôtre est un lieu de culte bien fréquenté qui n'est pas directement menacé de fermeture. Il s'y pose, comme ailleurs la question des ressources humaines et financières. De plus, la paroisse étant dirigée par les oblats n'a donc pas de fabrique pour en assurer une gestion temporelle; le désistement possible de la communauté

⁴ Ce qui serait un atout pour attirer des prêtres et donc avoir un desservant

laisserait l'église dans un vide juridique. Or, cette église et ses dépendances ont été classées en 1977 comme « site historique » en vertu de la Loi sur les biens culturels; Saint-Pierre-Apôtre aura donc préséance sur Sainte-Brigide dans l'attention patrimoniale des autorités civiles. Bref, s'il est possible d'imaginer un développement communautaire sur le site de Sainte-Brigide, la chose est peu probable à Saint-Pierre-Apôtre, cette église étant un des monuments les plus précieux de Montréal.

Fonctionnement sur le plan financier

Via son conseil de Fabrique, la paroisse Sainte-Brigide serait donc propriétaire de l'église Saint-Pierre-Apôtre et bailleur — à ses conditions — du site et des bâtiments de Sainte-Brigide, à un nouvel OSBL qui chapeauterait plusieurs acteurs, groupes et associations du milieu. Ces groupes ont les moyens, pour certains de payer un loyer⁵, pour d'autres d'assumer des frais de construction ou d'améliorations locatives⁶ et l'OSBL peut utiliser son titre de propriété emphytéotique comme levier hypothécaire. L'OSBL peut donc effectivement verser une rente au bailleur.

La condition du bail est le versement d'une rente, dont le montant ou le contenu, comme déjà dit plus haut, devra faire l'objet de négociations entre les parties, éclairées, espérons-le, par le saint Esprit. Par là nous entendons qu'il faudra chercher des solutions plutôt que de ne soulever que des problèmes. Il est important que la paroisse Sainte-Brigide indique très précisément *via* quelles actions (donc organismes et associations) elle entend poursuivre l'œuvre de Sainte-Brigide pour que le financement et l'allocation d'espaces à celles-ci alimentent la configuration physique et organisationnelle du projet de mise en valeur.

Le projet de mise en valeur du site et des bâtiments de Sainte-Brigide par un OSBL serait donc réalisable :

- parce que le coût d'acquisition est nul, et que l'ensemble peut servir de levier hypothécaire;
- parce que les nouveaux partenaires ont des moyens pour payer leurs, constructions, améliorations locatives et loyers;
- parce que le revenu produit par les loyers peut égaler la rente exigée par la Fabrique;
- parce que cette rente permet à la Fabrique de maintenir des activités.

Par ailleurs, dans la mesure où le projet de mise en valeur proposera le maintien de la figure de l'église Sainte-Brigide dans le paysage urbain, le projet aura un « coût patrimonial », pour lequel il faudra faire appel aux autorités publiques, via des programmes de subvention d'aide à la restauration. La qualité de notre projet-pilote et sa mise en œuvre rapide permettraient de bien faire avancer ce dossier, s'il est politiquement appuyé.

Sur le plan architectural

Le site de Sainte-Brigide peut accommoder un certain nombre de partenaires sociaux. On y retrouve :

⁵ Dans le milieu communautaire le loyer versé est d'environ 11 \$ le pied carré.

⁶ C'est le cas des CPE et des groupes qui initient des logements sociaux

- un presbytère monumental
- l'église prolongée par une vaste sacristie
- un stationnement fonctionnel

Le développement du projet pourrait être mis en phases, ceci autant pour accommoder les partenaires dont les besoins et urgences ne sont pas semblables, mais aussi pour étaler l'investissement public (social et culturel) sur plusieurs exercices budgétaires.

Nous proposons donc de développer en premier lieu le site du stationnement par une construction neuve; viendrait ensuite la conversion de l'église et de la sacristie; enfin la restauration du presbytère.

La construction neuve peut tirer parti de la situation avantageuse en centre-ville; on peut y retrouver, selon les discussions amorcées par les partenaires :

- Un CPE au rez-de-chaussée
- Des logements pour différentes catégories de personnes, aux étages

L'espace de l'église et de la sacristie pourrait être relié à ce nouvel immeuble et offrir des locaux à une série de groupes communautaires et d'activités paroissiales, et comprendre une chapelle polyvalente. Le presbytère demeurerait une entité autonome sur le site, offert à un ou plusieurs groupes.

La complexité du projet d'ensemble tient surtout à la conversion des mètres cubes de la nef de l'église qui, comme grand espace ouvert n'est plus requis par les besoins de la collectivité locale.

En termes d'architecture, le défi du projet est, par ordre de priorités :

- d'assurer le maintien de la figure de l'église Sainte-Brigide dans le paysage urbain;
- d'assurer le maintien de l'ensemble institutionnel qui comprend le presbytère et la sacristie;
- de voir à produire une architecture intercalaire, sur le site vacant (et dans l'espace de la nef?) de grande qualité, de façon à valoriser le patrimoine de Sainte-Brigide.

Il faut en effet que ce projet soit de grande qualité, pour affirmer haut et fort que la mise en commun des objectifs sociaux et de ceux du patrimoine permet de concurrencer tous les projets privés qui convoitent les sites d'églises et ceux des édifices des congrégations religieuses.

Un projet pilote avec des retombées

Le projet proposé à l'attention de tous les paroissiens de Sainte-Brigide, des autorités ecclésiastiques, de l'administration municipale et du gouvernement du Québec contient les ingrédients d'un ensemble de solutions génériques qui pourraient largement contribuer à la résolution du problème de l'avenir des églises.

Puisque les églises ont toujours été les pivots de l'action communautaire, il apparaît primordial, lorsqu'une conversion s'impose, que la propriété collective du bien, assumée par l'opinion publique, soit portée par une pérennisation en ces lieux du communautaire, du social ou encore du culturel. Or, ces groupes ne peuvent acquérir de grandes églises à valeur patrimoniale. La cession par bail des propriétés permet à l'Église de conserver son patrimoine, tout en se délestant de la charge de son affectation et de son entretien. En contrepartie, la mission sociale de l'Église peut être prise en charge par des associations partenaires laïques. Explorer cette formule, via

quelques cas, permettrait d'arrimer les objectifs des défenseurs du patrimoine à ceux de l'économie et de l'action sociale.

Il nous apparaît évident que la Ville de Montréal pourrait, sur la base de tels projets, lancer une nouvelle opération du type « 5 000 logements », en proposant que le développement des sites d'églises et de couvents soit concilié avec les besoins sociaux, communautaires et urbanistiques et que les fonds culturels (patrimoine) soient, dans la mesure du possible associés au développement de projets socio-culturels.

Il apparaît certain aussi que la Ville pourrait convoquer une Table de concertation où les autorités diocésaines, gouvernementales et les associations et acteurs du patrimoine pourraient, avec l'appui des universités, œuvrer à la mise sur pied de solutions consensuelles pour la mise en valeur des églises et couvents de Montréal.

Luc Noppen
18 janvier 2006

APPENDICE E

Offre d'achat et acte de vente du CCSB pour le site de Sainte-Brigide-de-Kildare

(Centre communautaire Sainte-Brigide, mars 2009)

Vente 08F01960043

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le treize mars

DEVANT M^r FRANÇOIS FORGET, notaire à Montréal province de Québec.

COMPARAISSENT :

LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE, corporation ecclésiastique dûment constituée en vertu de la Loi sur les fabriques, ayant son siège social au 1153 Alexandre-deSève, Montréal, Québec, H2L 2T8, représentée par le père Yoland Ouellet OMI, en sa qualité de curé et Guy Roy en sa qualité de marguillier dûment autorisés aux termes d'une résolution adoptée à une assemblée de fabrique en date trois (3) mars deux mille neuf (2009) laquelle n'est pas modifiée ni révoquée et dûment approuvée par l'évêque du diocèse. Une copie de cette résolution et de l'autorisation est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants et le notaire soussigné.

Ci-après nommée " le vendeur ",

ET

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE, corporation dûment constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec, ayant son siège social au 1188, rue de Champlain, Montréal, Québec, H2L 3R8, représentée par Luc Noppen et Fernand Lareau dûment autorisés aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du dix-sept (17) février deux mille neuf (2009) laquelle n'est pas modifiée ni révoquée. Une copie de cette résolution est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants et le notaire soussigné.

Ci-après nommée " l'acheteur ",

LESQUELS conviennent de ce qui suit :

PRÉAMBULE

Les parties déclarent désirer qu'un projet d'implantation d'un centre communautaire et d'habitation communautaire abordable ou un projet similaire de logement social et d'accueil d'organismes communautaires soit réalisé sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare au cours des cinq (5) prochaines années.

OBJET DU CONTRAT

Le vendeur vend à l'acheteur l'immeuble suivant :

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE (1 567 804) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus érigée, circonstances et dépendances, portant les numéros 1151 et 1153, rue Alexandre-DeSève, ville de Montréal (arrondissement Ville-Marie), Québec, H2L 2T7.

Ci-après nommé " l'immeuble " et/ou " site ".

CONTREPARTIE

Cette vente est faite pour le prix de DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00 \$) en acompte duquel le vendeur reconnaît avoir reçu de l'acheteur la somme de CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (125 000,00\$), dont quittance pour autant.

Quant au solde, soit la somme de CENT VINGT-CINQ MILLE DOLLARS (125 000,00 \$), l'acheteur s'engage à le payer au vendeur, le trente et un (31) août deux mille neuf (2009), date à laquelle tout solde alors dû deviendra exigible.

Ce solde de prix de vente ou tout résidu impayé ne portera aucun intérêt.

Advenant l'aliénation de l'immeuble, le vendeur aura le droit d'exiger le paiement immédiat du solde de prix de vente.

Nonobstant le paragraphe précédent, le vendeur accordera, sur la phase I soit le presbytère et le terrain vacant de l'immeuble désigné aux présentes, une mainlevée de l'hypothèque pour le solde du prix de vente dès que la subdivision des lots, qui aura préalablement été approuvée par le vendeur, sera déposée au registre foncier.

Lieu de paiement et remise des documents

Tout paiement, remboursement ou remise de documents prévu par les présentes devra être effectué entre les mains du vendeur à l'adresse mentionnée ci-dessus ou encore à tout autre endroit que ce dernier pourra désigner par écrit à l'acheteur.

SÛRETÉS DE PAIEMENT

Hypothèque principale

En garantie :

- 1- du paiement du solde de prix de vente en capital, du paiement des intérêts, des frais et accessoires et de l'accomplissement de toutes les obligations de l'acheteur;
- 2- de la création d'une servitude réelle et perpétuelle, contre l'immeuble ci-avant désigné, pour le maintien de l'intégrité du site et ce en vue de maintenir la pérennité au service de la communauté;

L'acheteur hypothèque l'immeuble en faveur du vendeur, jusqu'à concurrence du solde qui lui est dû.

Hypothèque additionnelle

Par ailleurs et pour assurer le paiement de toute somme d'argent non garanti par l'hypothèque ci-dessus et notamment les intérêts échus au-delà de trois (3) années plus l'année courante, l'intérêt sur les intérêts, ainsi que les autres sommes déboursées par le vendeur pour la protection de sa créance, tels que, mais sans limitation, les primes d'assurances, taxes, frais et autres accessoires, une hypothèque additionnelle équivalant à VINGT pour cent (20%) du solde dû au vendeur est aussi créée sur l'immeuble vendu par l'acheteur au profit du vendeur.

Assurances

L'acheteur s'oblige à faire assurer, en date de la signature des présentes, contre l'incendie et tous autres risques et pertes habituellement couverts, tous les bâtiments qui sont ou seront affectés par la présente hypothèque jusqu'à concurrence de DEUX MILLIONS TROIS CENT MILLE DOLLARS (2,300 000,00\$) ou, avec le consentement du vendeur, jusqu'à concurrence d'un montant qui ne pourra en aucun temps être inférieur au montant du solde de prix de vente ainsi qu'au montant de toutes autres sommes garanties par une hypothèque de rang supérieur ou par une priorité sur l'immeuble vendu.

L'acheteur s'oblige à faire insérer dans ces polices, à titre de mandataire du vendeur, la clause hypothécaire en faveur du vendeur, à dénoncer à l'assureur les droits hypothécaires de ce dernier, à remettre au vendeur ces polices, lesquelles contiendront les clauses usuellement stipulées dans les polices couvrant le même genre de risques, à maintenir celles-ci en vigueur jusqu'à parfait paiement et à fournir au vendeur au moins quinze (15) jours avant leur échéance les reçus de leur renouvellement.

À défaut par l'acheteur de se conformer à ces diverses obligations, le vendeur, sous réserve de ses autres recours, pourra souscrire pour le compte de l'acheteur toutes nouvelles assurances

et réclamer le remboursement immédiat des primes avec intérêts au jour du paiement, au taux ci-dessus stipulé. Il pourra aussi, aux frais de l'acheteur, notifier cette hypothèque à toute compagnie d'assurances intéressée qui n'en aurait pas été avisée; copie ou extrait des présentes pouvant servir à cette notification, au besoin.

L'acheteur avertira sans délai le vendeur de tout sinistre et ne devra entreprendre aucun travail de réparation ou de réfection avant que ce dernier n'ait examiné les lieux et approuvé les travaux projetés. Toute indemnité d'assurance devra être versée directement au vendeur, jusqu'à concurrence du montant de sa créance. Nonobstant toute loi, usage ou coutume contraire, le vendeur pourra imputer l'indemnité au paiement de sa créance ou la remettre, en tout ou en partie, à l'acheteur pour lui permettre de reconstruire ou réparer l'immeuble, sans que, dans l'un ou l'autre cas, son hypothèque ou ses autres droits ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de la créance du vendeur.

Hypothèque des loyers

Pour garantir davantage ses obligations, l'acheteur hypothèque par les présentes, jusqu'à concurrence de la même somme et pour les mêmes fins que celles indiquées à la clause " hypothèque principale " ci-dessus, tous les loyers présents et futurs provenant de la location de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci, ainsi que les indemnités d'assurance payables en vertu de toutes polices d'assurance qui couvrent ou pourront couvrir, le cas échéant, ces loyers.

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, sur demande, tous les baux affectant l'immeuble, ainsi que toute police d'assurance couvrant ces loyers.

Tant qu'il ne sera pas en défaut et que le vendeur n'aura pas avisé l'acheteur de son intention de les percevoir, le vendeur autorise l'acheteur à percevoir les loyers à leur échéance.

En cas de défaut, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, manifester son intention de se prévaloir de cette hypothèque en la signifiant aux locataires et en avisant l'acheteur de cette intention. Il pourra renouveler les baux ou en consentir de nouveaux au nom de l'acheteur aux conditions qu'il jugera convenables. Le montant des loyers perçus servira, à sa discrétion à se payer une commission de cinq pour cent (5 %) des revenus bruts à titre de frais d'administration, à payer les intérêts de sa créance, les taxes, les versements de capital, le coût des réparations et autres dépenses, le tout sans que ses droits ou ses hypothèques ne soient diminués ou affectés de quelque manière que ce soit, si ce n'est par la signature d'une quittance notariée constatant la réduction de sa créance. D'avance, l'acheteur ratifie les actes d'administration du vendeur et accepte les états soumis par ce dernier comme équivalant à une reddition de compte. Le vendeur ne sera responsable d'aucune perte ni d'aucun dommage encourus en raison de son administration.

Cas de défaut

Désigne tous et chacun des cas suivants, sans préjudice des autres causes de défaut stipulées aux présentes ou prévues par la loi :

le défaut par l'acheteur de se conformer aux obligations résultant de la clause d'assurance ou de toute autre clause du présent acte;

le défaut par l'acheteur de payer, à son échéance, le versement de capital ou d'intérêt dus aux termes des présentes au vendeur ou à tout créancier prioritaire à ce dernier;

la cession de ses biens par l'acheteur, sa faillite, sa liquidation volontaire ou forcée, son insolvabilité, sa proposition concordataire ou le fait qu'il se prévaille de la *Loi sur les arrangements avec les créanciers des compagnies*;

le fait par l'acheteur de ne pas obtenir la mainlevée de toute hypothèque légale de la construction inscrite contre l'immeuble vendu dans les dix (10) jours de son inscription, sauf s'il en conteste de bonne foi la validité et s'il fournit au vendeur toute garantie supplémentaire requise par ce dernier pour assurer la protection de ses droits, auquel cas cette obligation sera suspendue jusqu'au jugement final à intervenir;

le fait par l'acheteur de ne pas obtenir la mainlevée de toute saisie opérée contre l'immeuble en exécution d'un jugement;

le fait par l'acheteur de ne pas obtenir la mainlevée de tout préavis d'exercice d'un droit hypothécaire ou d'un autre droit inscrit contre l'immeuble ou de ne pas remédier à tout défaut aux termes de toute autre hypothèque ou charge affectant l'immeuble;

le fait pour l'acheteur de faire une déclaration aux présentes qui s'avérerait fautive ou inexacte;

l'aliénation de l'immeuble en totalité ou en partie sans le consentement écrit du vendeur.

de ne pas consentir la servitude tel que mentionné à la clause "Création de servitude" des présentes.

ATTESTATIONS DU VENDEUR

Le vendeur fait les attestations suivantes et s'en porte garant:

Il est une personne résidente canadienne au sens de la *Loi de l'impôt sur le revenu* et au sens de la *Loi sur les impôts* et il n'a pas l'intention de modifier telle résidence. Il fait cette déclaration consciencieusement, la croyant vraie et sachant que celle-ci a la même force qu'une déclaration faite sous serment. Il est en mesure de fournir un certificat d'attestation ou de conformité de l'autorité qui le gouverne et il a valablement acquis et a le pouvoir de posséder et de vendre l'immeuble sans autres formalités que celles qui ont déjà été observées.

L'immeuble est sujet aux servitudes d'utilité publique pouvant exister pour le transport et la distribution des services d'électricité, de téléphone, de télécommunication et de câblodistribution.

L'immeuble est sujet notamment à la servitude suivante: une servitude de vues, de passage pour des fins de construction et de réparation et d'écoulement des eaux et de chutes de glace créée aux termes d'un acte reçu devant Me Yvon Delorme, notaire, le 20 décembre 1989, dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 4 233 546.

L'immeuble peut faire l'objet de droits conférés à la société Hydro-Québec aux termes du règlement sur les *Conditions de service d'électricité* (*Loi sur Hydro-Québec*, L.R.Q., c. H-5, s. 22-01.1), notamment, le droit à l'usage du tréfonds pour l'installation, le raccordement, l'exploitation, la modification et le prolongement, l'utilisation et l'entretien de ces équipements de lignes ainsi que du droit de sceller tout point permettant un raccordement en amont de l'appareillage de mesurage, et ce, sans servitude ni même autorisation, à l'endroit qu'elle détermine.

L'immeuble n'est affecté d'aucune priorité, hypothèque ou charge quelconque.

Il n'y a aucune cause pouvant constituer une hypothèque légale sur l'immeuble vendu, notamment pour tous travaux de rénovation, d'aménagement ou autres travaux semblables, lesquels, le cas échéant, ont été entièrement acquittés, comprenant spécifiquement, sans limiter la généralité de ce qui précède, les matériaux, la main d'œuvre, l'entrepreneur, l'architecte et l'ingénieur.

Il n'a reçu aucun avis à l'effet que certains effets mobiliers se trouvant sur les lieux appartiennent à des tiers ou ont été donnés en garantie à des tiers.

Tous les impôts fonciers échus ont été payés sans subrogation.

Il remboursera à l'acheteur, sur simple demande, la proportion de toute taxe se rapportant à une période antérieure à la date de répartition des charges courantes ci-après mentionnées, malgré la date d'imposition et la date d'échéance de celles-ci.

Tous les droits de mutation ont été acquittés.

Les loyers bruts des baux en vigueur s'élèvent à la somme convenue entre les parties. Aucun loyer n'a été perçu par anticipation, aucun avis susceptible de modifier ces baux n'a été envoyé par le vendeur ou ses locataires et aucune instance n'est en cours devant la Régie du logement.

Ces loyers ne font l'objet d'aucune hypothèque sauf celle stipulée aux actes ci-dessus relatés.

L'immeuble n'est pas assujéti à une clause d'option ou de préférence d'achat dans tout bail ou autre document.

Le certificat de localisation préparé par François Anglehart, arpenteur-géomètre, le vingt-six novembre deux mille un (26 novembre 2001), sous le numéro 11 486 de ses minutes, décrit l'état actuel de l'immeuble et aucune modification n'a été apportée à ce dernier depuis cette date.

Il n'a reçu aucun avis d'une autorité compétente à l'effet que l'immeuble n'est pas conforme aux règlements et lois en vigueur.

L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu et n'est pas situé dans un arrondissement historique ou naturel, dans un site historique classé, ni dans une aire de protection selon la *Loi sur les biens culturels*.

Origine du droit de propriété

Le vendeur est propriétaire de l'immeuble pour l'avoir acquis ainsi, savoir :

- avant subdivision et en plus grande étendue des PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL (aux droits de MESSIEURS LES ECCLÉSIASTIQUES DU SÉMINAIRE DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL) aux termes d'un acte de donation reçu par Me Édouard Lafleur, notaire, le 20 septembre 1877, et dont copie a été publiée au bureau de la publicité des droits de la circonscription foncière de Montréal-Est sous le numéro 2; et,

- avant subdivision et en plus grande étendue des PRÊTRES DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL (aux droits de MESSIEURS LES ECCLÉSIASTIQUES DU SÉMINAIRE DE SAINT-SULPICE DE MONTRÉAL) aux termes d'un acte de vente reçu par Me Joseph Bonin, notaire, le 31 décembre 1888, et dont copie a été publiée audit bureau sous le numéro 22 630.

OBLIGATIONS DU VENDEUR

Garantie

Cette vente est faite sans autre garantie que celle des faits personnels du vendeur et aux risques et périls de l'acheteur.

Dossier de titres

Le vendeur s'engage à remettre à l'acheteur tous les titres et le certificat de localisation qu'il a en sa possession.

Délivrance

L'acheteur devient propriétaire de l'immeuble à compter de ce jour avec délivrance et occupation immédiates.

OBLIGATIONS DE L'ACHETEUR

D'autre part, l'acheteur s'oblige à ce qui suit :

Prendre l'immeuble dans l'état où il se trouve, déclarant l'avoir vu et examiné à sa satisfaction et avoir vérifié lui-même auprès des autorités compétentes que la destination qu'il entend donner à l'immeuble est conforme aux lois et règlements en vigueur.

Payer tous les impôts fonciers échus et à échoir, y compris la proportion de ceux-ci pour l'année courante à compter des présentes et aussi payer, à compter de la même date, tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti sur plusieurs années.

Payer toutes les taxes, cotisations et répartitions foncières et tous les versements en capital et intérêts à échoir sur toutes les taxes spéciales imposées avant ce jour dont le paiement est réparti en plusieurs années.

Payer les frais et honoraires des présentes, de leur publicité et des copies pour toutes les parties.

Respecter les baux en vigueur avec droit d'en percevoir les loyers à compter des présentes, le vendeur subrogeant l'acheteur dans tous les droits lui résultant de ces baux.

Par les présentes, les parties s'engagent à créer, contre l'immeuble ci-avant désigné, et ce avant l'obtention de la mainlevée pour le solde de prix de vente, une servitude réelle, et perpétuelle de maintien de l'intégrité du site et ce en vue de maintenir la pérennité au service de la communauté ainsi qu'une servitude d'architecture pour le front architectural de l'église. De plus, la servitude obligera tout détenteur de l'immeuble à maintenir un projet de logement social similaire et d'accueil d'organismes communautaires.

Hypothèques ou charges prioritaires

L'acheteur s'engage à ce qu'en tout temps l'immeuble demeure libre de toute priorité, hypothèque ou charge quelconque pouvant primer les droits du vendeur, à l'exception, le cas échéant, de celles ci-avant déclarées. Il s'oblige, sur demande et à ses frais, à remettre au vendeur toute renonciation, cession de rang, quittance ou mainlevée que ce dernier jugera nécessaire pour conserver la primauté de ses droits sur l'immeuble hypothéqué.

Paiement des taxes, impositions et cotisations

L'acheteur s'oblige à acquitter régulièrement toutes les taxes, impositions et cotisations fédérales, provinciales, municipales et scolaires, générales ou spéciales qui peuvent ou pourront en tout temps affecter et grever l'immeuble par priorité sur les droits du vendeur, et il lui remettra, le cas échéant, dans les trente (30) jours de l'échéance de ces charges des reçus démontrant leur paiement complet, sans subrogation en faveur de tiers.

Remboursement des sommes déboursées par le vendeur

L'acheteur remboursera au vendeur, sur demande, toutes sommes déboursées par ce dernier pour payer des primes d'assurance, taxes, impositions, cotisations ou tous autres frais découlant de cette vente ou ayant été engagés pour conserver sa garantie ou pour assurer l'exécution de toute obligation de l'acheteur, avec intérêts sur ces sommes au taux ci-dessus prévu à compter de la date de leur déboursement par le vendeur.

Conservation de l'immeuble

L'acheteur conservera en bon état, sans en changer la destination sauf tel que mentionné dans le préambule, les bâtiments érigés ou qui seront érigés sur l'immeuble, ainsi que tous les biens qui y sont ou qui y seront incorporés, attachés, réunis ou unis par accession et qui sont considérés immeubles en vertu de la loi, de façon à ne pas diminuer la garantie du vendeur. Il permettra à ce dernier d'y avoir accès de temps en temps pour les examiner.

Si l'acheteur néglige de maintenir l'immeuble en bon état, d'y faire les réparations nécessaires après en avoir reçu la demande du vendeur ou si l'immeuble est laissé vacant ou à l'abandon, le vendeur pourra, sous réserve de ses autres droits et recours, pénétrer dans les lieux pour y effectuer les travaux requis ou prendre toute autre mesure appropriée, aux frais de l'acheteur.

Allénation de l'immeuble

L'acheteur doit aviser préalablement le vendeur, par écrit, de toute vente ou autre aliénation projetée de la totalité ou partie de l'immeuble ou de la totalité ou partie des droits qu'il détient dans l'immeuble. L'avis doit indiquer les nom et adresse de l'acheteur ainsi que la date approximative de l'aliénation.

En cas d'aliénation sans autorisation du vendeur, le vendeur peut exiger le remboursement immédiat du prêt.

L'acheteur s'oblige, dans les trente (30) jours suivant la vente, le transfert ou l'aliénation, à remettre au vendeur une copie de tous les actes et documents s'y rapportant, avec un état certifié de leur inscription, ainsi qu'un transfert accepté de toute police d'assurance. Tout propriétaire ou acheteur subséquent de l'immeuble ou des droits détenus par l'acheteur dans l'immeuble devra assumer solidairement avec l'acheteur et, s'il y a lieu, solidairement avec tout copropriétaire, le paiement du solde de prix de vente et souscrire à tous les termes et conditions des présentes.

Location de l'immeuble

L'acheteur s'oblige à ne pas donner quittance par anticipation de plus d'un mois de loyer ni à louer l'immeuble ou une partie de celui-ci à un loyer sensiblement inférieur à sa valeur locative, sans le consentement écrit du vendeur. De même, l'acheteur ne pourra modifier un bail ni y mettre fin prématurément sans le consentement écrit du vendeur, tant que ce dernier demeurera créancier hypothécaire.

Remise de documents

L'acheteur s'engage à remettre au vendeur, si celui-ci lui en fait la demande, tous les documents relatifs à l'immeuble. Ce dernier pourra retenir ces documents jusqu'au paiement complet du solde de prix de vente.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Déclaration relative à l'avant-contrat

Cette vente est faite en exécution de l'avant-contrat signé par les parties, lequel est annexé aux présentes après avoir été reconnu véritable et signé pour identification par les parties et le notaire soussignée. Sauf incompatibilité, les parties confirment les ententes qui y sont contenues mais non reproduites aux présentes.

Répartitions

Les parties déclarent avoir fait entre elles les répartitions d'usage en date du vingt-huit (28) février deux mille neuf (2009) suivant les états de compte fournis, s'en déclarent satisfaites et s'en donnent réciproquement quittance finale. Si d'autres répartitions s'avèrent nécessaires, elles seront effectuées à la même date.

Les parties reconnaissent cependant que les répartitions ont été préparées sur la foi des renseignements et documents qui étaient disponibles à la date des présentes et en cas d'erreurs ou d'omissions des préposés de la commission scolaire ou de la municipalité concernée ou des parties elles-mêmes, elles s'engagent à faire entre elles toutes corrections nécessaires conformément aux présentes.

Mise en demeure

Le seul écoulement du temps pour accomplir l'une des obligations prévues aux présentes constituera l'acheteur en défaut, sans nécessité d'avis ou mise en demeure.

Recours en cas de défaut

- et recours :
- Advenant tout cas de défaut, le vendeur aura le droit, sous réserve de ses autres droits
 - D'exiger le paiement immédiat de la totalité de sa créance, en capital, intérêts, frais et accessoires;
 - D'exécuter toute obligation non respectée par l'acheteur en son lieu et place et aux frais de ce dernier;
 - D'exercer les recours hypothécaires que lui reconnaît la loi, après avoir signifié et inscrit un préavis d'exercice de ses droits hypothécaires et respecté le délai imparti pour le délaissement du bien, le tout conformément aux articles 2748 et suivants du *Code civil du Québec*;

- D'exercer la clause résolutoire ci-après.

Clause résolutoire

Au cas de défaut de l'acheteur de se conformer à l'une ou l'autre des conditions des présentes et notamment dans chacun des cas prévus à la clause de défaut, le vendeur aura le droit, s'il le juge à propos, et sans préjudice à ses autres recours, de demander la résolution de la présente vente, après avoir servi à qui de droit le préavis requis par la loi. Ce recours du vendeur est valide et est stipulé pour une période de cinq (5) ans de la date des présentes.

En ce cas, le vendeur reprendra l'immeuble et les autres biens vendus sans être tenu à aucune restitution pour les acomptes reçus jusqu'alors en capital ou intérêts, ni à aucune indemnité pour les réparations, améliorations et constructions faites à l'immeuble par qui que ce soit, ces acomptes, réparations, améliorations et constructions restant acquis au vendeur à titre de dommages et intérêts liquidés.

CLAUSES FISCALES

Déclaration des parties relativement à la taxe sur les produits et services (TPS) et à la taxe de vente du Québec (TVQ) pour un immeuble exonéré

Le vendeur déclare qu'il est un organisme de bienfaisance et qu'en conséquence, la présente vente est exonérée selon les dispositions de la *Loi sur la taxe d'accise* et de l'annexe 5, partie 6, l'article 25 de la *Loi sur la taxe de vente du Québec*.

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Élection de domicile

Pour l'exécution du présent acte, l'acheteur et le vendeur font élection de domicile à leur adresse respective ci-dessus mentionnée. Chacune des parties pourra changer son domicile élu pour un autre domicile situé au Québec par un avis écrit signifié à l'autre. Advenant l'impossibilité de signification aux domiciles ci-dessus prévus, les parties font élection de domicile au bureau du greffier de la Cour supérieure du district dans lequel est situé l'immeuble.

CLAUSES ADDITIONNELLES

Création de servitude

Par les présentes, les parties s'engagent à créer, contre l'immeuble ci-avant désigné, et ce avant l'obtention de la mainlevée pour le solde de prix de vente, une servitude réelle et perpétuelle de maintien de l'intégrité du site de Sainte-Brigide et ce en vue de maintenir la pérennité au service de la communauté. De plus, la servitude obligera tout détenteur de l'immeuble à maintenir un projet de logement social similaire et d'accueil d'organismes communautaires.

Clause de rétrocession

Advenant que la phase II du projet (travaux sur l'église) relative à l'implantation d'un centre communautaire et d'habitation communautaire abordable ou d'un projet similaire de logement social et d'accueil d'organismes communautaires sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare et la phase III qui consistera en la conservation du patrimoine, ne soient pas débutés dans les trente (30) mois suivant la fin de la Phase I, l'acheteur devra rétrocéder gratuitement l'immeuble, sauf le presbytère sur Alexandre-deSève et le terrain s'y rattachant.

Clause conditionnelle

Cette vente est conditionnelle à ce que le projet mentionné en préambule se réalise sur l'immeuble faisant l'objet des présentes au cours des cinq (5) prochaines années.

Travail permanent

Aucun travail permanent ne pourra être débuté par l'acheteur avant l'émission des permis requis.

CLAUSE INTERPRÉTATIVE

Vendeur et Acheteur

employés au masculin-singulier, dans le présent acte, désignent toutes les personnes nommées dans le chapitre des comparutions des présentes, que ces personnes soient physiques ou morales ou qu'elles soient du sexe féminin ou masculin.

Immeuble

" Immeuble " et/ou " site " employé au singulier dans le présent acte désigne le ou les immeubles décrits au chapitre Désignation, qu'il y ait un ou plusieurs immeubles.

MENTIONS EXIGÉES EN VERTU DE L'ARTICLE 9 DE LA LOI CONCERNANT LES DROITS SUR LES MUTATIONS IMMOBILIÈRES

Le vendeur et l'acheteur aux présentes, ci-après nommés " le cédant " et " le cessionnaire " aux fins de la présente déclaration établissent :

Les nom, prénom, dénomination sociale et adresse du cédant et du cessionnaire dans la comparution sont exacts;

L'immeuble faisant l'objet du présent transfert est situé dans la municipalité de Montréal;

Le montant de la contrepartie pour le transfert de l'immeuble est de DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000,00\$);

Le montant constituant la base d'imposition du droit de mutation est de DEUX MILLIONS TROIS CENT QUARANTE MILLE DOLLARS (2 340 000,00\$);

Le montant du droit de mutation est de TRENTE-TROIS MILLE SIX CENTS DOLLARS (33 600,00\$);

EXONÉRATION : Il y a exonération du paiement du droit de mutation en vertu de l'article 17 a) 1^o Il n'existe aucun montant de droit de mutation exigible conformément à la loi ci-haut mentionnée, puisque le cédant et le cessionnaire sont des organismes de bienfaisances enregistrés pour l'application de la Loi sur les impôts.

DROIT SUPPLÉMENTAIRE : Nonobstant l'exonération ci-dessus prévue, la municipalité peut, par règlement, imposer un droit supplétif.

Que l'immeuble visé par le transfert est un immeuble corporel seulement et qu'il ne comprend pas de meubles visés à l'article 1.0.1 de la *Loi concernant les droits sur les mutations immobilières*.

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro VINGT-SEPT MILLE QUATRE CENT DOUZE (27 412) des minutes du notaire soussigné.

LECTURE FAITE, les parties signent en présence du notaire soussigné.

LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE

Par :

Yoland Ouellet
Yoland Ouellet

Guy Roy
Guy Roy

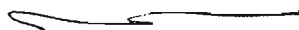
CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE
Par :

Luc Noppen
Luc Noppen

Fernand Lareau
Fernand Lareau

François Forget, Notaire
FRANÇOIS FORGET, Notaire

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE



EXTRAIT D'UNE RÉSOLUTION DE :

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE

EN DATE DU : 17 février 2009

IL EST RÉSOLU :

QUE la compagnie achète de LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE (Ci-après nommé : «Le vendeur») pour le prix de 250 000,00\$ l'immeuble sis au 1151 et 1153 Alexandre -DeSève, Montréal et tel que plus amplement décrit à la vente.

QUE la vente contienne les clauses et conditions habituelles, et, le cas échéant, les clauses usuelles de solde de prix de vente, clause résolutoire ainsi que les clauses usuelles d'assumption d'hypothèque, la compagnie prenant l'immeuble dans son état et situation actuels;


QUE la compagnie affecte et hypothèque en faveur du vendeur à la garantie du solde de prix de vente, l'immeuble décrit ci-dessus;

QUE le projet d'acte de vente soumis à la présente assemblée soit et est par les présentes approuvé, quant au prix de vente, quant à son contenu ainsi que toutes autres conditions et obligations y mentionnées;

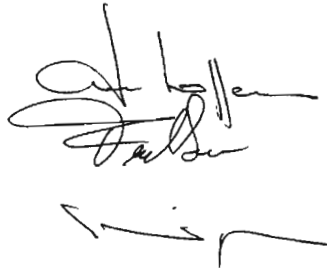
QUE Luc Noppen et Fernand Lareau soit et est par les présentes autorisé à signer l'acte de vente et à y stipuler toute autre clause jugée nécessaire et utile et généralement faire le nécessaire.

Je soussigné, président et/ou secrétaire de CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE certifie que ce qui précède est une copie conforme de la résolution adoptée par le conseil d'administration de la compagnie à une assemblée dûment convoquée et tenue le 17 février 2009.

Et j'ai signé à Montréal le 13 mars 2009


 Président et/ou secrétaire

Reconnu véritable et signé pour identification par
 les parties en présence du notaire apaisé et
 annexé à un acte protocolaire le numéro 27 972
 des minutes du notaire



Dossier 08F01960043

OFFRE D'ACHAT

PAR :

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE, corporation dûment constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec, ayant son siège social au 1188, rue de Champlain, Montréal, Québec, H2L 3R8, représentée par Fernand Lareau, en sa qualité de président de la corporation et Luc Noppen, en sa qualité de trésorier de la corporation, dûment autorisés aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du 26 juin 2008, laquelle n'est pas modifiée ni révoquée. Une copie de cette résolution est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant.

Ci-après désignée "l'acheteur"

À :

LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE, corporation ecclésiastique dûment constituée en vertu de la Loi sur les fabriques, ayant son siège social au 1174, de Champlain, Montréal, Québec, H2L 2R8, représentée par le père Yoland Ouellet et M. Guy Roy, en leurs qualités respectives de curé et de marguillier dûment autorisés aux termes d'une résolution de leur conseil de fabrique en date du 1^{er} juillet 2008 laquelle n'est pas modifiée ni révoquée. Une copie de cette résolution est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par le dit représentant

Ci-après désignée "le vendeur"

PRÉAMBULE

L'acheteur réalisera un projet d'implantation d'un centre communautaire et d'habitation communautaire abordable sur le site de l'église Sainte-Brigide-de-Kildare. Le projet sera réalisé en deux phases et représente un investissement de 19,5 millions environ.

La première consistera en une construction, le Pavillon René-Lévesque, le long du boulevard René-Lévesque, sur le terrain vacant, utilisé actuellement comme stationnement, d'un immeuble en copropriété de six (6) niveaux hors sol, avec stationnement souterrain, dont un (1) étage serait propriété d'organismes communautaires et les cinq (5) étages supérieurs, de logements sociaux occupés par une coopérative d'habitation pour artistes.

La deuxième phase, le Pavillon Champlain, sera érigé en fond de terrain entre la partie conservée de l'église et la rue Champlain. L'église sera ainsi démolie partiellement, la partie avant, le presbytère de la rue Alexandre-de-Sève et le mur longeant le HLM voisin seront conservés. Ce bâtiment abritera une deuxième coopérative d'habitation dans une copropriété de six (6) étages. Un jardin intérieur lierait les phases I et II.

Le presbytère de la rue Alexandre-de-Sève, présentement subdivisé en espèces de bureaux, sera rénové et pourra accueillir d'autres fonctions communautaires. La partie restante de l'église pourra également être utilisée par différents groupes du complexe ou comme un espace à vocation culturelle.

Des plans préliminaires des phases I et II sont joints aux présentes.

Le régime de propriété retenu est la combinaison d'une copropriété horizontale et de plusieurs copropriétés verticales afin d'assurer la pérennité de la vocation socio-communautaire du projet tout en assurant un cadre légal équitable pour les organismes communautaires et les coopératives d'habitations qui y logeront.

La phase III consistera en la conservation du patrimoine, c'est-à-dire la restauration et mise en valeur du front institutionnel paroissial sur la rue Alexandre-de-Sève, comprenant la façade, le clocher et les premières travées de l'église, le baptistère et le presbytère.

CECI ÉTANT EXPOSÉ,

L'acheteur offre au vendeur, d'acheter aux prix et conditions ci-dessous énoncés, l'ensemble des immeubles situés en la tête d'îlot formé par la rue Alexandre-de-Sève, le boulevard René-Lévesque et la rue de Champlain, dont l'Eglise Sainte-Brigide-de-Kildare, le presbytère ainsi que le terrain vacant (stationnement) sur le boulevard René-Lévesque, d'une superficie de QUARANTE-CINQ MILLE PIEDS

CARRÉS (45 000 pi²) SOIT 4 175,5 M2, désignés comme étant le lot numéro 1 557 804 au cadastre officiel du Québec, circonscription foncière de Montréal que l'acheteur a examiné et dont il se déclare satisfait.

1. PRIX OFFERT ET MODALITÉS

1.1 Le prix d'achat sera de DEUX CENT CINQUANTE MILLE DOLLARS (250 000\$), meubles non inclus et non vendus, que l'acheteur convient de payer comme suit:

1.1.1 Avec la présente offre d'achat, l'acheteur remet un chèque visé de CINQUANTE MILLE DOLLARS (50 000\$) à l'ordre de Me François Forget, notaire, en fidéicommiss, qui sera déposé au moment de l'acceptation de l'offre. Lors de la signature de l'acte de vente, cette somme sera imputée sur le prix d'achat

1.1.2 Lors de la signature de l'acte de vente devant notaire, l'acheteur versera, par chèque visé, une somme additionnelle de DEUX CENT MILLE DOLLARS (200 000\$) à l'ordre de Me François Forget, notaire en fidéicommiss.

1.1.3 Le notaire pourra retenir les sommes que l'acheteur devra verser au vendeur, ou à son acquit, jusqu'à ce que l'acte de vente soit publié et porté à l'index des immeubles sans inscription adverse.

1.1.4 Le vendeur pourra disposer des autels dans l'église à sa convenance avant la signature de l'acte de vente. Ce prix comprend l'orgue dont l'entretien sera à la charge du vendeur et l'usage lui en sera consenti pour la durée de son occupation.

2. CONDITIONS

2.1 Cette vente est conditionnelle à ce que le projet mentionné en préambule ou un projet similaire de logement social et d'accueil d'organismes communautaires se réalise sur le site au cours des cinq (5) prochaines années.

2.2 Le contrat de vente devra comprendre une servitude de maintien de l'intégrité du site paroissial en vue de maintenir sa pérennité au service de la communauté.

2.3 Le contrat de vente devra contenir une clause à l'effet que si la phase II du projet n'est pas démarrée dans les trente (30) mois suivant la fin de la Phase I, l'acheteur devra rétrocéder gratuitement le presbytère sur Alexandre-de-Sève et le terrain s'y rattachant, au vendeur. Si le Ministère de la Culture, des Communications et de la Condition féminine ou le gouvernement fédéral, bailleurs importants de fonds, montrent des craintes à ce sujet, l'entente devra être renégociée entre les parties.

2.4 L'acte de vente sera conditionnel à l'obtention des permis et du financement du projet par l'acheteur.

2.5 Le vendeur accepte d'accueillir, avec une charge de loyer raisonnable, l'organisme communautaire « Le pas de la rue » au sous-sol du presbytère de la rue Alexandre-de-Sève à compter du 31 octobre 2008. Le loyer versé par cet organisme, ainsi que tout autre loyer provenant de baux régissant des locaux qui pourraient être consentis par le vendeur pour la période qui précède la prise de possession, fixée en date du 31 décembre 2008, reviendront au vendeur. Cette clause n'entraîne pas la possession au sens de l'article 1710 du code civil.

2.6 Le vendeur et ses ayants droits auront un droit d'utilisation, sans frais, pour une période de vingt (20) ans (renouvelable pour une autre période dont la durée fera l'objet de négociations entre les parties), d'un lieu de culte et d'un bureau selon les modalités suivantes :

a. Au terme de la phase II du projet de développement, l'acheteur s'engage à aménager une chapelle d'une dimension de 5,065m par 4,940m, localisée dans la partie conservée de l'église, sous le clocher, qui sera affectée exclusivement au culte. Cet espace donnera accès à une salle polyvalente attenante pour les services du culte avec une assistance plus nombreuse. L'horaire d'utilisation de cette salle polyvalente par la paroisse sera convenu par un comité conjoint paritaire composé de représentants du vendeur et de l'acheteur.

b. Dans la période transitoire, entre le moment de l'acquisition de l'église par l'acheteur et le complètement de la phase II, l'acheteur s'engage à mettre à la disposition du vendeur, comme espace exclusif, la même chapelle, sise sous le clocher, mais les débordements requis par une assistance plus nombreuse aux services du culte se tiendront dans la nef existante de l'église dans un espace proportionnel à l'assistance. Comme cet espace fera l'objet d'un usage partagé, l'usage et l'horaire des activités (autant celles du vendeur que de l'acheteur) seront convenus par un comité conjoint paritaire

composé de représentants du vendeur et de l'acheteur.

c. Le vendeur aura un droit d'utilisation exclusif et permanent à un local d'une dimension d'environ vingt mètres carrés (20 m.c.) comme bureau paroissial. Les deux parties privilégient l'affectation du baptistère qui dispose d'une entrée indépendante sur la rue comme ce local. Si des éléments majeurs empêchent cette utilisation, les deux parties négocieront de bonne foi une autre localisation les satisfaisant toutes les deux.

d. Pour les célébrations liturgiques, le vendeur aura priorité dans le choix des dates et des heures lors de l'établissement d'un calendrier périodique. Pour les événements reliés au culte à périodicité variable, tels funérailles, mariages et baptêmes, les deux parties s'engagent à négocier de bonne foi au sein du même comité paritaire.

2.7 L'acheteur s'engage à conserver intact le front institutionnel formé des bâtiments érigés sur la rue Alexandre-de-Sève : le presbytère, le baptistère, la façade de l'église, son clocher et la statue du Sacré-Cœur. La rosace du chevet de l'église ainsi que les verrières nobles contiguës aux autels latéraux seront déplacées et réinstallées dans la partie conservée de l'église.

2.8 La présente offre ainsi que le contrat de vente sont sujets à leur acceptation par l'archevêque de Montréal ou son délégué avant leur prise d'effet.

2.9 L'acheteur connaît bien la situation du bail avec le locataire, Ciné-Groupe. Ce dernier a donné avis, tel que permis au bail qu'il quittera les lieux le 30 septembre prochain.

2.10 L'acheteur aidera à l'intégration dans son complexe communautaire de l'association « Les chemins du soleil inc. », déjà sur les lieux depuis vingt-cinq (25) ans. Cela pourra soit prendre la forme d'une aide à cet organisme pour obtenir des subventions des divers paliers gouvernementaux, pour lui permettre d'acquitter un loyer réduit ou tout autre formule pour soutenir financièrement l'œuvre. L'association doit pouvoir à terme payer une contribution au loyer, sans nécessairement être un loyer aux conditions du marché.

3.1 L'immeuble devra être livré, lors de la vente, dans le même état (FOURNAISE) où il se trouvait lors de cette offre d'achat, sujet à l'enlèvement des biens meubles et des autels re (1.1.4).

3.2 Le vendeur devra fournir un bon titre de propriété, libre de tous droits réels et autres charges sauf les servitudes usuelles et apparentes d'utilité publique.

3.3 Le vendeur devra aussi produire dans un délai de dix (10) jours de la date de l'acceptation de cette offre: a) copie authentique des actes translatifs de propriété qu'il a en sa possession; b) un certificat de localisation, indiquant l'état actuel de la propriété, établi par un membre de l'Ordre des arpenteurs-géomètres du Québec; toute mise à jour de ce certificat sera à la charge de l'acheteur si elle ne révèle aucune modification.

3.3.1 Au cas de dénonciation aux parties de vices ou irrégularités entachant les titres ou au cas de non conformité à quelque garantie du vendeur contenue aux présentes, le vendeur aura un délai de trente (30) jours à compter de l'avis écrit qu'il aura reçu à cet effet, pour avertir par écrit l'acheteur a) qu'il a remédié à ses frais aux vices, irrégularités ou non-conformités aux garanties soulevée ou b) qu'il ne pourra y remédier ou c) qu'il les considère futiles.

3.3.2 L'acheteur, sur réception de l'avis prévu à b) ou c) du paragraphe 3.3.1, devra, dans un délai de trente (30) jours, choisir de procéder à l'achat avec les vices ou irrégularités allégués, auquel cas la garantie du vendeur sera diminuée d'autant; soit qu'il décide de ne pas donner suite à l'offre d'achat, auquel cas la garantie du vendeur sera remboursée sans autre recours de part et d'autre et les frais, honoraires et déboursés seront à la charge de chacune des parties les ayant assumées.

3.4 Le vendeur devra, par déclaration dans l'acte de vente, attester qu'il n'est pas un non-résident canadien au sens de la Loi de l'impôt, à défaut de quoi les dispositions des lois fiscales concernant la délivrance d'un certificat ou la rétention d'une partie du prix de vente seront appliquées.

4.1 L'acte de vente devra être rédigé et reçu par le notaire François Forget ou l'un de ses associés du cabinet NOTAIRE-DIRECT INC., le ou vers le 31 décembre 2008.

4.2 L'acheteur deviendra propriétaire lors de la signature de l'acte de vente et il occupera l'immeuble le même jour, sous réserve des clauses 2.5 et 2.6.

4.3 Au moment de la signature de l'acte de vente, toutes les répartitions relatives aux taxes seront faites en date de la signature de l'acte de vente.

4.4 Le contrat de vente ne comprend aucune inclusion de mobilier ou biens meubles par destination. Le vendeur fait les déclarations suivantes:

5.1 Les baux qui ont cours arrivent à échéance le 31 octobre 2008 et si de nouveaux baux, dont le cours va au-delà du 31 décembre 2008, sont accordés par le vendeur, ils devront l'être avec le consentement de l'acheteur.

Aucun avis susceptible de modifier ce(s) bail(baux) n'a été envoyé par l'une ou l'autre des parties.

5.2 Il n'a reçu aucun avis provenant d'une autorité compétente déclarant que l'immeuble n'est pas conforme aux lois et règlements en vigueur et à la suite duquel il n'aurait pas remédié au défaut qui y est dénoncé

Si un tel avis était reçu postérieurement à l'acceptation, le vendeur s'engage à le signaler à l'acheteur qui pourra se désister à moins que le vendeur ne remédie au défaut qui y est dénoncé avant la signature de l'acte de vente.

5.3 L'immeuble n'est pas isolé à l'aide de la mousse d'urée-formol.

5.4 a) L'immeuble n'est pas situé dans un ensemble immobilier;

b) L'immeuble n'est pas assujéti à la Loi sur la protection du territoire agricole;

c) L'immeuble n'est pas un bien culturel classé ou reconnu, il n'est pas situé dans un site historique classé ou dans une aire de protection conformément à la Loi sur les biens culturels.

d) Au meilleur de sa connaissance, l'immeuble n'est pas touché par les lois relatives à la protection de l'environnement.

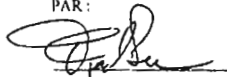
6.1 Pour la signification de tout avis et de tout acte de procédure, le vendeur et l'acheteur font élection de domicile aux adresses ci-dessus mentionnées. Advenant l'impossibilité de signification à l'une des parties à son domicile élu, tout avis et acte de procédure lui seront signifiés au greffe de la Cour supérieure pour le district de Montréal.

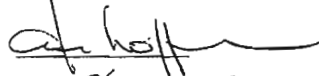
7.1 La présente offre d'achat est irrévocable jusqu'à 17 heures, le 4 juillet 2008. Si l'offre est acceptée dans ce délai, l'acceptation devra être reçue par l'acheteur dans les heures qui suivent l'expiration du délai. Si l'offre n'est pas acceptée dans ce délai, ou si l'acheteur n'a pas reçu l'acceptation dans le délai prévu, l'offre sera nulle et non avenue et le dépôt de garantie sera remboursé immédiatement à l'acheteur. Par contre, si l'offre est acceptée et que notification est reçue dans le délai imparti, cette offre d'achat constituera un contrat liant juridiquement les parties.

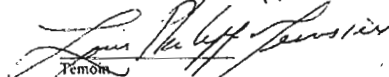
7.2 L'acheteur reconnaît avoir lu et compris cette offre d'achat et en avoir reçu copie.

Signé à Montréal le 4 juillet 2008

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE
PAR :






Témoin

8.1 Nous, soussignés, représentants de LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE, acceptons la présente offre d'achat et promettons de vendre l'immeuble qui y est décrit aux prix et conditions y mentionnés.

Signé à Montreal, le 4 juillet 2005 heures.

FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE,
PAR :

P. Yoland Buellet, not.

May Roy

Louis Philippe Thériault
témoin

9. Nous reconnaissons avoir reçu copie de l'offre d'achat acceptée ci-dessus.

Signé à Montreal, le 4 juillet 2005 heures.

FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE,
PAR :

témoin

Signé à Montreal le 4 juillet 2005 à 13h30

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE
PAR :

Fernand Laroche

_____ Fernand Laroche, président

_____ Luc Noppen, trésorier

Louis Philippe Thériault
témoin

Nombre d'exemplaires signés: 2

Reconnu véritable et signé pour identification par les parties en présence du notaire soussigné et enregistré au 2005 portant le numéro 2005-07-04 des minutes du notaire

P. Yoland Buellet, not.

May Roy

L. Noppen

Notaire-Direct inc.
NOTAIRES CONSEILERS JURIDIQUES

3750, boul. Grenier Rd. Bureau 405, Montréal (Québec) H2A 1A6
 Tél. (514) 374-4301 Téléc. (514) 374-7390
 www.notairesdirect.com



Montréal • Québec • Saguenay • Sherbrooke • Trois-Rivières • Lével • Laval
 Longueuil • Repentigny • Saint-Jérôme • Saint-Léonard • Terrebonne • Verdun
 Boisbriand • Brossard • Châteauguay • Drummondville • Granby • Joliette • Saint-Jovite • Shawville

Le 13 mars 2009

Numéro 27 412

ACTE DE VENTE

PAR

LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-
 BRIGIDE

EN FAVEUR DE

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE

1^{re} Copie

Publiée à Montréal

Le 13 MARS 2009

Sous le numéro: 16 612 246

François Forget, Notaire

APPENDICE F

Servitude patrimoniale

(Centre communautaire Sainte-Brigide, décembre 2009)

2009-12-08 12h50
heure-minute

16 788 348

Dossier 08F01960043

L'AN DEUX MILLE NEUF

Le deux décembre

DEVANT Me NATHALIE PEDNEAULT, notaire à Montréal, province de Québec.

COMPARAISSENT

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE, corporation dûment constituée en vertu de la Partie III de la Loi sur les compagnies du Québec, ayant son siège social au 1188, rue de Champlain, Montréal, Québec, H2L 3R8, représentée par Manon Harvey en sa qualité de secrétaire, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du vingt-cinq (25) novembre deux mille neuf (2009) laquelle n'est pas modifiée ni révoquée. Une copie de cette résolution est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant et le notaire soussigné.

Ci-après nommé **LA PARTIE DE PREMIERE PART**

ET

LA CORPORATION ARCHIEPISCOPALE CATHOLIQUE ROMAINE DE MONTRÉAL, corporation dûment constituée en vertu de la Loi du Canada à caractère privé le 30 mai 1849, ayant son siège social au 2000, rue Sherbrooke ouest, Montréal, Québec, H3H 1G4, représentée par Jean-Jacques Martin, en sa qualité de mandataire, dûment autorisé aux termes d'une résolution de son conseil d'administration en date du vingt-six (26) novembre deux mille neuf (2009) laquelle n'est pas modifiée ni révoquée. Une copie de cette résolution est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par ledit représentant et le notaire soussigné.

Ci-après nommé **LA PARTIE DE DEUXIEME PART**

LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE, corporation ecclésiastique dûment constituée en vertu de la Loi sur les fabriques, ayant son siège social au 1153 Alexandre-de-Sève, Montréal, Québec, H2L 2T8, représentée par Alain Pigeon, en sa qualité de Marguillier et Guy Roy, en sa qualité de marguillier, dûment autorisés aux termes d'une résolution adoptée à une assemblée de fabrique en date du six (6) août deux mille neuf (2009) laquelle n'est pas modifiée ni révoquée et dûment approuvée par l'évêque du diocèse. Une copie de cette résolution et de l'autorisation est annexée aux présentes après avoir été reconnue véritable et signée pour identification par lesdits représentants et le notaire soussigné.

Ci-après nommé **LA PARTIE DE TROISIEME PART**

LESQUELS, en vue de la servitude qui fait l'objet des présentes, déclarent ce qui suit:

DÉCLARATIONS

1. La PARTIE DE PREMIÈRE PART est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION CINQ CENT SOIXANTE SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE (1 567 804) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Montréal.

Avec bâtisse dessus érigée, circonstances et dépendances, portant les numéros 1151 et 1153, rue Alexandre-DeSève, ville de Montréal (arrondissement Ville-Marie), Québec, H2L 2T7.

2. La PARTIE DE DEUXIÈME PART est propriétaire de l'immeuble dont la désignation suit:

Désignation

Un immeuble connu et désigné comme étant le lot numéro UN MILLION CENT SOIXANTE-DIX-NEUF MILLE TROIS CENT HUIT (1 179 308) du cadastre du Québec, dans la circonscription foncière de Montréal.

3. La PARTIE DE PREMIÈRE PART a acquis l'immeuble décrit au paragraphe 1 aux termes d'un acte de vente reçu devant Me François Forget, notaire, le treize (13) mars deux mille neuf (2009) et publié au registre des droits de la circonscription foncière de Montréal sous le numéro 16 012 246.

4. Aux termes de cet acte de vente, le prix de vente stipulé est très inférieur à la valeur réelle, l'excédent étant considéré comme une donation. Par conséquent, les parties se sont engagées à créer, contre l'immeuble ci-avant désigné appartenant à la PARTIE DE PREMIÈRE PART, une servitude réelle, et perpétuelle de maintien de l'intégrité du site et ce en vue de maintenir la pérennité au service de la communauté ainsi qu'une servitude d'architecture pour le front architectural de l'église. De plus, la servitude devra obliger tout détenteur de l'immeuble à maintenir un projet de logement social similaire et d'accueil d'organismes communautaires.

5. Cette vente contenant un prix inférieur et avec des conditions particulières a été signée dans le but de maintenir et préserver l'immeuble ci-dessus désigné entre les mains d'un organisme à but non lucratif ou d'une coopérative d'habitation.

CES FAITS EXPOSÉS :

6. LA PARTIE DE PREMIÈRE PART constitue, par les présentes, sur son immeuble, considéré comme fonds servant et désigné au paragraphe 1, une servitude réelle et perpétuelle, étant au profit de l'immeuble de la PARTIE DE DEUXIÈME PART, considéré comme fonds dominant et désigné au paragraphe 2, une servitude réelle et perpétuelle de maintien de l'intégrité du site en vue de maintenir la pérennité au service de la communauté et d'architecture pour le front architectural de l'église.

7. LA PARTIE DE PREMIÈRE PART constitue, par les présentes, sur son immeuble, considéré comme fonds servant et désigné au paragraphe 1, une servitude réelle et perpétuelle, étant au profit de l'immeuble de la PARTIE DE DEUXIÈME PART, considéré comme fonds dominant et désigné au paragraphe 2, une servitude réelle et perpétuelle de maintien d'un projet de logement social et d'accueil d'organismes communautaires.

8. LA PARTIE DE PREMIÈRE PART confirme que le prix de vente stipulé aux termes de l'acte de vente reçu devant Me François Forget, notaire, le treize (13) mars deux mille neuf

(2009), est très inférieur à la valeur réelle et l'excédent est une donation accordée en sa faveur, et par conséquent, elle s'engage envers LA PARTIE DE TROISIÈME PART à ce que tout détenteur subséquent soit obligatoirement un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation.

9. LA PARTIE DE PREMIÈRE PART s'engage également envers LA PARTIE DE DEUXIÈME PART à maintenir l'intégrité du site et ce, en vue de maintenir la pérennité au service de la communauté, maintenir l'architecture pour le front architectural de l'église. De plus, elle s'engage à ce que tout détenteur subséquent de l'immeuble maintienne un projet de logement social similaire et d'accueil d'organismes communautaires et qu'il soit obligatoirement un organisme à but non lucratif ou une coopérative d'habitation.

10. LA PARTIE DE TROISIÈME PART s'engage à signer un consentement à modification cadastrale dès que la présente servitude aura été signée par toutes les parties et qu'elle aura été publiée au registre des droits de la circonscription foncière de Montréal.

DIVISIBILITÉ

Chaque disposition des présentes forme un tout distinct, de sorte que toute décision d'un tribunal à l'effet que l'une des dispositions des présentes est nulle et non exécutoire n'affecte aucunement la validité des autres dispositions des présentes ou encore leur caractère exécutoire.

FRAIS

Les frais des présentes, copies et publication seront supportés par LA PARTIE DE PREMIÈRE PART.

4

DONT ACTE à Montréal, sous le numéro QUATRE MILLE QUATRE CENT TRENTÉ (4430) des minutes du notaire soussigné.

ET LECTURE FAITE, les parties signent en présence dudit notaire.

CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE

Par :

Manon Harvey

Manon Harvey

MONTREAL

LA CORPORATION ARCHIEPISCOPALE CATHOLIQUE ROMAINE DE

Par :

Jean-Jacques Martin

Jean-Jacques Martin

LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-BRIGIDE

Par :

Alain Pigeon

Alain Pigeon

Guy Roy

Guy Roy

Me Nathalie Pedneault, notaire

Me NATHALIE PEDNEAULT, notaire

COPIE CONFORME A L'ORIGINAL DEMEURÉ EN MON ÉTUDE

Nathalie Pedneault, notaire

Notaire : **Nathalie Pedemault**
 Matricule n° : **4430**
 Date : **2 décembre 2009**
 Dossier n° : **08FO1960043**

**SERVITUDE RÉELLE ET OBLIGATION
PERSONNELLE**

PAR

**CENTRE COMMUNAUTAIRE SAINTE-BRIGIDE,
LA CORPORATION ARCHÉPISCOPALE
CATHOLIQUE DE MONTRÉAL
ET LA FABRIQUE DE LA PAROISSE DE SAINTE-
BRIGIDE**

Inserté le : **01/03/09**
 au registre
☒ des droits personnels et réels mobiliers
 Officier du bureau de la publicité des droits de **ARL**
 sous le numéro **16 788 348**

NOUVEAU DIRECT INC.
 Notaires & conseillers juridiques
 3750, boul. Chénailhe Est, Bureau 425
 Montréal (Québec) H2A 1B6
 Téléphone : 514 374-4303
 Télécopieur : 514 374-7260
www.nouveau-direct.com



BIBLIOGRAPHIE

Livres, rapports et articles scientifiques

- Allain, Rémy. 2005. *Morphologie urbaine : géographie, aménagement et architecture de la ville*. Paris : Armand Colin, 254 p.
- Benoît, Michèle et Roger Gratton. 1991. « Au pied-du-courant », In *Pignons sur rue : les quartiers de Montréal*, p. 91-119. Montréal : Guérin.
- Bidou-Zachariasen, Catherine (dir.). 2003. « Introduction ». In *Retours en ville, des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*. Paris : Descartes et Cie, p. 9-43.
- Bourne, Larry S. et David F. Ley (éd.). 1993. *The Changing social geography of Canadian cities*. Coll. « Canadian Association of Geographers series in Canadian geography ». Montréal et Kingston : McGill-Queen's University Press, 487 p.
- Carpenter, Juliet et Loretta Lees. 1995. « Gentrification in New York, London and Paris: and International Comparison ». *International Journal of Urban and Regional Research*, Vol 19(2) : 286-303.
- Choko, Marc H. 1995. *Les Habitations Jeanne-Mance : un projet social au centre-ville*. Montréal : Éditions Saint-Martin, 128 p.
- Commission permanente du conseil d'agglomération sur les grands équipements et activités d'intérêt d'agglomération. 2007. Document d'information en vue de l'étude publique du PLAN D'AFFAIRES 15 000 logements 2006-2009 (volet social et communautaire), Service de la mise en valeur du territoire et du patrimoine, Direction de projet Développement de l'habitation sociale et abordable. 14 mai 2007. Montréal, 2 p.
- Conseil du patrimoine de Montréal (CPM). 2005. Le patrimoine religieux du Québec : mémoire du Conseil du patrimoine de Montréal devant la Commission de la culture de l'Assemblée nationale du Québec. M05-SC-02, 44 p.
- Cuierrier, Ysabelle, Winnie Frohn et Marcellin Hudon. 2008. « Apport social et économique du logement communautaire ». In *Se loger autrement au Québec : Le mouvement de l'habitat communautaire, un acteur du développement social et économique*, sous la dir. de Marie J. Bouchard et Marcellin Hudon, p. 155-184. Montréal : Saint-Martin.
- Dansereau, Francine et Daniel L'Écuyer. 1987. Réanimation, reconquête, conversion. Revue de la littérature et bibliographie sélective annotée. Montréal : INRS-Urbanisation RR10, 274 p.

- Dansereau, Francine (coord.) en collaboration avec Loïc Aubrée, Gérard Divay, Damaris Rose, Anne-Marie Séguin et Gilles Sénégal. 2005. *Politiques et interventions en habitation : Analyse des tendances récentes en Amérique du Nord et en Europe*. Québec : Les Presses de l'Université Laval, 240 p.
- Dessau Soprin. 2006. Centre Hospitalier de l'université de Montréal, CHUM 2010 : Église Saint-Sauveur - État et réhabilitation de la structure, Travaux en sous-cœur. Montréal, 55 p.
- Daoust Lestage. 2007. Le développement du site et la modernisation de la maison de Radio-Canada : Plan directeur déposé pour appuyer la demande d'approbation d'un projet particulier en vertu de l'article 89 de la Charte de la Ville de Montréal. Montréal, Novembre 2007.
- Dolbec, André. 2000. « La recherche-action ». In *Recherche sociale : de la problématique à la collecte des données*, sous la direction de Benoît Gauthier, p. 467-496. Québec : Presses de l'Université du Québec.
- Drouin, Martin. 2005. *Le combat du patrimoine à Montréal (1973-2003)*. Montréal : Presses de l'Université du Québec, 386 p.
- Greffé, Xavier. 2006. « La réutilisation des églises : valeurs d'existence et valeurs d'usage ». In *Quel avenir pour quelles églises ? – What Future For What Churches ?*, sous la dir. de Lucie K. Morisset, Luc Noppen et Thomas Coomans, p. 165-193. Montréal : Presses de l'Université du Québec.
- Gagnon, Christine. 2007. *La copropriété divise*, 2e éd.. Cowansville (Qué.) : Yvon Blais, 624 p.
- Létourneau, Jocelyn. 2006. Le coffre à outils du chercheur débutant : guide d'initiation au travail intellectuel, Nouv. éd. rev. et augm. Montréal : Boréal, 260 p.
- Marsan, Jean-Claude. 1994. Montréal en évolution : historique du développement de l'architecture et de l'environnement urbain montréalais, 3e éd. rev. corr. et mise à jour. Montréal : Éditions du Méridien, 441 p.
- Marsan, Jean-Claude. 1997. « Plan stratégique de conservation des Églises et des chapelles au centre-ville de Montréal », In *La conversation des églises dans les villes-centres, Actes du Premier colloque international sur l'Avenir des biens d'Église*, sous la dir. de Luc Noppen, Lucie K. Morisset et Robert Caron. Québec : Septentrion, p.109-119.
- Ministère de la Culture, Communications et Condition féminine (MCCCF). 2009. *Investissements en patrimoine religieux*. Communiqués - Ministère, 6 octobre 2009. Québec, 2 p.

- Ministère de la Santé et des Services sociaux (MSSS). 2009. Projet de décret définissant les règles d'urbanisme Zone D'intervention spéciale : Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM), 19 mai 2009, Québec, 16 p.
- Morin, Richard. 2003. « Quartier, identité et logement communautaire ». In *Identités urbaines : Échos de Montréal*, sous la dir. de Lucie K. Morisset et Luc Noppen, p.269-283. Québec : Nota bene.
- Morisset, Lucie K. 2006. « Qui possède les églises ? ». In *Quel avenir pour quelles églises ? – What Future For What Churches ?*, sous la dir. de Lucie K. Morisset, Luc Noppen et Thomas Coomans, p. 101-134. Montréal : Presses de l'Université du Québec.
- Morisset, Lucie K. et Luc Noppen. 2005a. « De l'avenir (civil) des églises du Québec » In *Quel Avenir pour nos églises ? : Actes du colloque Bretagne-Québec*, sous la dir. de Faïch Roudaut. Brest : Centre de Recherche Bretonne et Celtique, p.119-152.
- Morisset, Lucie K. et Luc Noppen. 2005b. « Le temps de la reprise ». *ARQ – Architecture-Québec*. Montréal, No 131 (mai), p. 9-10.
- Morisset, Lucie K., Luc Noppen et Thomas Coomans (dir.). 2006. « L'angélisme n'est plus de mise ». In *Quel avenir pour quelles églises ? – What Future For What Churches ?*, p.1-18. Montréal : Presses de l'Université du Québec.
- Noppen, Luc. 2008. L'église Sainte-Brigide-de-Kildare : étude historique, analyse architecturale, évaluation patrimoniale Version préliminaire Novembre 2008. Montréal : Chaire de recherche du Canada en patrimoine urbain.
- Noppen, Luc. 2006. « La conversion des églises au Québec - Enjeux et défis ». In *Quel avenir pour quelles églises ? – What Future For What Churches ?*, sous la dir. de Lucie K. Morisset, Luc Noppen et Thomas Coomans, p. 277-300. Montréal : Presses de l'Université du Québec.
- Noppen, Luc et Lucie K. Morisset. 1994. Lieux de culte situés sur le territoire de la Ville de Québec. Québec, 3 tomes.
- Noppen, Luc et Lucie K. Morisset. 2005c. *Les églises du Québec, un patrimoine à réinventer*. Montréal : Presse de l'Université du Québec à Montréal, 434 p.
- Panerai, Philippe, DEPAULE, Jean-Charles, DEMORGON, Marcelle. 2005. *Analyse urbaine*, Marseille : Éditions Parenthèses, 189 p.
- Service de mise en valeur du territoire et du patrimoine. 2005. *La stratégie d'inclusion de logements abordables dans les projets résidentiels*. Août 2005. Montréal, 42 p.
- Simard, Jean. 1998. *Le patrimoine religieux du Québec*. Québec : Les publications du Québec, 55 p.

Smith, Neil. 2003. « La gentrification généralisée : d'une anomalie locale à la « régénération » urbaine comme stratégie urbaine globale ». In *Retours en ville, des processus de « gentrification » urbaine aux politiques de « revitalisation » des centres*, sous la dir. de Catherine Bidou-Zachariasen, p.45-72. Paris : Descartes et Cie.

Ville de Montréal. 1995. *Les rues de Montréal : répertoire historique* sous la direction de Christiane Abboud. Montréal : Éditions du Méridien, 547 p.

Revues et articles

Noppen, Luc et Lucie K. Morisset. 2009. « Les couvents du Québec : Renaissance », *ARQ - Architecture-Québec*, No 148, (août)

Noppen, Luc et Lucie K. Morisset. 2005(a,b). « La conversion des églises au Québec : Un siècle d'expérience(s) », *ARQ - Architecture-Québec*, No 131, (mai)

Champagne, Sara. 2006. « Québec classe enfin le Carmel ». *Le Devoir*, Montréal, 18 février, p. A10.

Archives consultées

Archives de la paroisse Sainte-Brigide-de-Kildare.

Archives du Centre communautaire Sainte-Brigide.

Centre communautaire Sainte-Brigide (CCSB). 2007. *Procès-verbal de la rencontre du 20 septembre 2007*.

Comité réaménagement. 2005a. Procès verbal de la rencontre du 22 mars 2005.

Comité réaménagement. 2005b. Proposition de réaménagement (quadrilatère Sainte-Brigide). Déposé au conseil des marguilliers de la paroisse le 21 novembre 2005.

Comité réaménagement. 2006a. Cahier de charges pour la réalisation d'une étude de faisabilité pour la transformation du site de l'église Sainte-Brigide en complexe à vocation sociale et communautaire, 26 avril 2006.

Comité réaménagement. 2006b. Procès verbal de la rencontre du 12 janvier 2006.

Gagné, Bérengère. 2005. Carnet de santé - Paroisse Sainte-Brigide-de-Kildare. Déposé à la paroisse et au Diocèse de Montréal.

Paroisse Sainte-Brigide. 2005. Procès-verbal de la réunion des marguilliers de la paroisse Sainte-Brigide de Montréal, 12 juillet 2005.

Paroisse Sainte-Brigide. 2006. Résolution du conseil de la Fabrique Sainte-Brigide, 12 juillet 2005.

Sites internet et documents publics :

Association des groupes de ressources techniques du Québec (AGRTQ). Site de l'association des groupes ressources techniques du Québec, [en ligne], <http://www.agrtq.qc.ca>.

Bibliothèque et Archives nationales du Québec. *Album des rues E.-Z. Massicotte*, [en ligne], <http://www4.banq.qc.ca/massic/accueil.htm>.

Bibliothèque et Archives nationales du Québec. *Collections numériques cartes et plans*, [en ligne], <http://services.banq.qc.ca/sdx/cep/accueil.xsp>.

Bing Maps, [en ligne], <http://www.bing.com/>.

Centraide du Grand Montréal, [en ligne], <http://www.centraide-mtl.org/>.

Centre hospitalier de l'Université de Montréal (CHUM), [en ligne], <http://www.chumtl.qc.ca/chum-2010/multimedia-01.fr.html>.

Communauté Milton Parc, [en ligne], <http://miltonparc.org/>.

Conseil du patrimoine religieux du Québec (CPRQ), [en ligne], <http://www.patrimoine-religieux.qc.ca>.

Ministère des Affaires municipales, des Régions et de l'Occupation du territoire. « Densité d'occupation du sol », In *Guide de la prise de décision en urbanisme*, [en ligne], http://www.mamrot.gouv.qc.ca/amenagement/outils/amen_outi_plan_dens.asp.

Musée McCord. *Fonds Notman*, [en ligne], <http://www.mccord-museum.qc.ca/en/>.

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM), [en ligne], <http://www.shdm.org/shdm/fr/>.

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). *Accès condo*, [en ligne], http://www.shdm.org/acces_condos/fr/.

Société d'habitation et de développement de Montréal (SHDM). *Projets réalisés*, [en ligne], http://www.shdm.qc.ca/shdm/fr/realisation.php?sous_section=D&PHPSESSID=98161d1c060fad0e255127b8d30c2867.

Société immobilière du Canada, *Réaménagement de Benny Farm*, [en ligne], <http://www.bennyfarm.org/>.

Société d'habitation du Québec (SHQ). *Guide d'élaboration et de présentation de projets* (programme AccèsLogis), [en ligne], http://www.habitation.gouv.qc.ca/org/com/documents/guide_elaboration/index.html.

Société d'habitation du Québec (SHQ). *Programmes et services AccèsLogis Québec*, [en ligne], <http://www.habitation.gouv.qc.ca/programmes/acceslogis.html>.

Société d'hypothèques et de logement, *Réaménagement de terrains : Réaménagement des Terrains Angus - Montréal (Québec)*. 1996-2009, [en ligne], http://www.cmhc-schl.gc.ca/fr/prin/celoab/reou/idloab/rere/rete/rete_006.cfm.

Ville de Montréal, [en ligne], <http://www.ville.montreal.qc.ca>.

Colloques et séminaires :

Colloque : *Patrimoine et patrimonialisation*. 2005. Montréal, 30 septembre et 1 octobre.

Colloque international : *Quel avenir pour quelles églises*. 2005. Montréal, 7 septembre.

Quatrième rencontre internationale des jeunes chercheurs en patrimoine : *Patrimoine et sacralisation, patrimonialisation du sacré*. 2008. Montréal, 25 et 26 septembre.

Troisième séminaire régional (Vaudreuil- Soulanges), sur la mise en valeur des églises : *Un patrimoine culturel au cœur des communautés*. 2009. Sainte-Jeanne-de-Chantal, Île Perrot, 12 juin.

Quatrième séminaire régional sur l'avenir des églises : *Nos églises : un patrimoine culturel à vocation communautaire*. 2010. Montréal, 12 avril

Lois et codes du Québec

Code civil du Québec, L.Q. c. 64

Loi sur l'aménagement et l'urbanisme, L.R.Q. c. A-19.1

Loi sur les biens culturels, L.R.Q. c. B-4

Loi sur la fiscalité municipale, L.R.Q. c F-2.1

Loi sur les Fabriques, L.R.Q. c F-1